

15 мая 2018 г.

Отчет №20180515-1

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

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



Конфиденциально

15 мая 2018 г.

Внимание:

Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»
Кривошеевой Ирины Владимировны

Уважаемая Ирина Владимировна,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №1 от 25 апреля 2018 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 15 мая 2018 г.

В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 15 мая 2018 г., составила:

**304 496 000 (Триста четыре миллиона четыреста 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 несём 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 предпологали, 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	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 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">▶ Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, номера на поэтажном плане: 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, 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
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение рыночной (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

Вид стоимости	▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	▶ 15 мая 2018 г.
Дата осмотра	▶ 14 мая 2018 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений
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	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

	стр.
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	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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

- ▶ Правоустанавливающие документы на земельные участки на Дату оценки находятся в стадии оформления. Согласно ФСО №7, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)

	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	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 117312, Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 17, офис 7Б
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422
 - ИНН 7736549699 / КПП 773601001
 - Дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.

Проектная группа

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом.
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом МСО, дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000276-1, от 06.10.2017 г., срок действия: 06.10.2020 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/F0586/7, выдан 30.11.2017 г. ОАО АльфаСтрахование, срок действия договора с «25» января 2018 г. до «31» декабря 2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

	стр.
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	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №№02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №1 от 25 апреля 2018 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»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20180515-1 от 15 мая 2018 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Дата оценки	▶ 15 мая 2018 г.
Дата осмотра	▶ 14 мая 2018 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 313 024 000 (Триста тринадцать миллионов двадцать четыре тысячи) рублей, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 295 968 000 (Двести девносто пять миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 304 496 000 (Триста четыре миллиона четыреста девяносто шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно
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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик

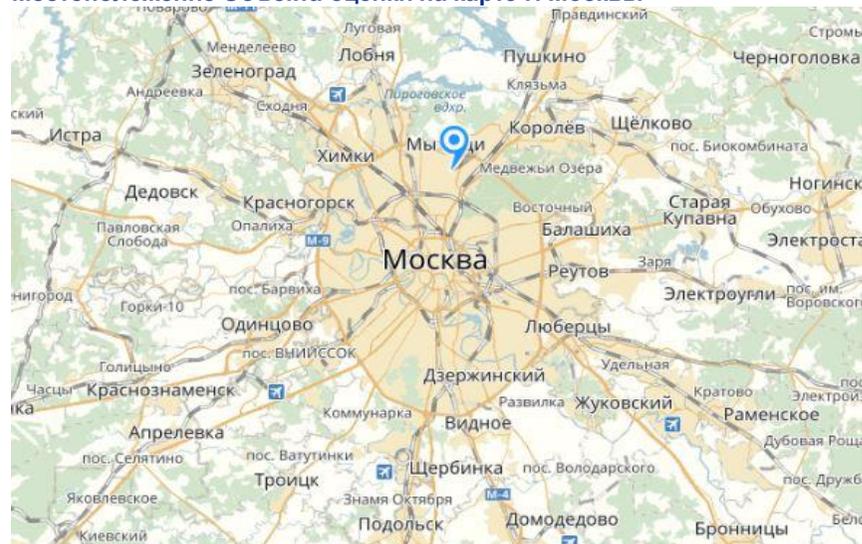


Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

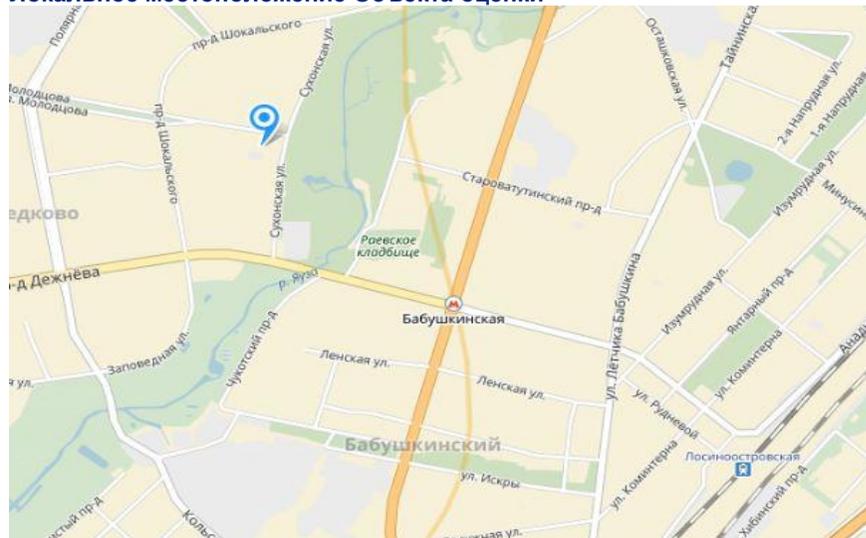
	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является 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 15-ти минутной пешей доступности от станции метро Бабушкинская, между ТТК и МКАД, приблизительно в 3,2 км от МКАД. Удаленность от крупных автомагистралей: в 4,1 км от Ярославского ш., в 1,4 км от ул. Осташковская. Линия застройки: 1-я линия. Фактически Объект оценки расположен на 1-й линии ул. Молодцова. В непосредственной близости (менее 1 км) от Объекта оценки находятся остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – жилая, торговая, общественно-деловая, парковая зона
 - Перед фасадом здания, в котором находится Объект оценки, имеется открытая парковка
 - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее
- ▶ Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки
 - Тип здания: жилое
 - Год постройки: 1989 г.
 - Материал стен: блочные
 - Количество этажей: 16
 - Степень технического обустройства: центральное водоснабжение, канализация, отопление, электричество, газоснабжение
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее

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

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

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Характеристика	Значение
Тип объекта	нежилое встроенное 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
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1-й и 2-й этажи, подвал
Высота потолков, м	от 2,17 до 3,20
Уровень отделки	среднее состояние
Наличие коммуникаций	центральное водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дата последнего ремонта	нет данных
Вид права	собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ШЕСТЬ"
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН на помещение №99/2017/53010664 от 25.12.2017 г
Кадастровый (условный) номер	77:02:0004008:4817
Существующие ограничения (обременения) права	аренда

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения. По данным визуального осмотра, выявлено, что помещение занимают несколько арендаторов: магазин компьютерной и оргтехники, зоомагазин, тренажерный зал
- ▶ Объект оценки расположен на двух смежных земельных участках: земельный участок площадью 2 836,0 кв. м и земельный участок площадью 642,0. Таким образом, общая площадь земельного участка составляет 3 478,0 кв. м: на земельном участке 836,0 кв. м (разрешенное использование: для размещения объектов торговли) расположено помещение; на участке площадью 642,0 кв. м (разрешённое использование: для стоянок автомобильного транспорта) располагается парковка
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 7
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на помещение №99/2017/53010664 от 25.12.2017 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 о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-02-012804 от 28.12.1998 г.
- ▶ Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-02-510955 от 22.06.2005 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

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 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: 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

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	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	27
▶ Краткая характеристика г. Москвы	30
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
▶ Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	33
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	35
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

Экономические показатели	2017(Ф)	2018П	2019П	2020П	2021П	2022П	2023П
Индекс потребительских цен*	3,7%	3,5%	3,9%	4,0%	4,3%	4,3%	4,3%
Индекс цен производителей*	8,4%	5,9%	5,7%	5,5%	5,3%	5,3%	5,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	4,7%	7,1%	6,9%	6,6%	6,9%	6,1%	5,9%

Источник: IHS

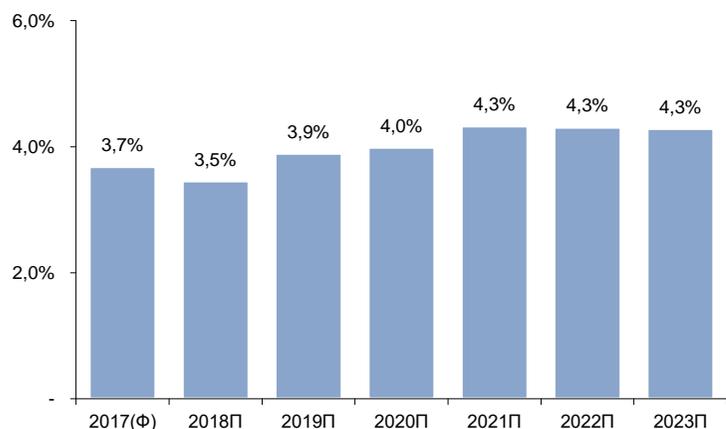
Примечание: Ф – факт, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

- ▶ По данным IHS, в 2017 г. российская экономика вышла из двухлетней рецессии. Наблюдается позитивная динамика темпов роста промышленного производства, инвестиций, низкий уровень инфляции, отсутствие на валютном рынке сильных колебаний курса национальной валюты
- ▶ По данным Росстата, в 2017 г. реальный ВВП повысился по сравнению с предыдущим годом на 1,8% в постоянных ценах 2011 г. На рост ВВП повлияло несколько факторов – рост цен на нефть, оптовой и розничной торговли, розничного кредитования, а так же промышленного производства
- ▶ По данным IHS, ожидается рост реального ВВП на 2,0% в 2018 г. за счет увеличенных пенсий, социальных выплат, экспорта услуг и инвестиций в инфраструктуру. Однако экономическая деятельность в 2019 г. может замедлиться до 1,8% вследствие истечения положительного воздействия событий в предыдущем году и с только умеренным восстановлением в ценах на нефть
- ▶ На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2018 г. является прекращение притока иностранных средств на рынок ОФЗ. Причиной тому является сокращение разницы в ставках между Россией и западными рынками. В условиях низких цен на нефть приток иностранных средств в ОФЗ является источником поддержания курса рубля (ЦБ РФ)
- ▶ По данным Росстата, чистый отток капитала из России вырос в 2017 г. до 31,3 млрд долл. США, что превышает данный показатель за 2016 г. (19,8 млрд долл. США) более, чем в 1,5 раза. Основным источником чистого вывоза капитала стали операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств. Прямые иностранные инвестиции в экономику России в 2017 г. увеличились вдвое по сравнению с 2016 г. и составили 23 млрд долл США

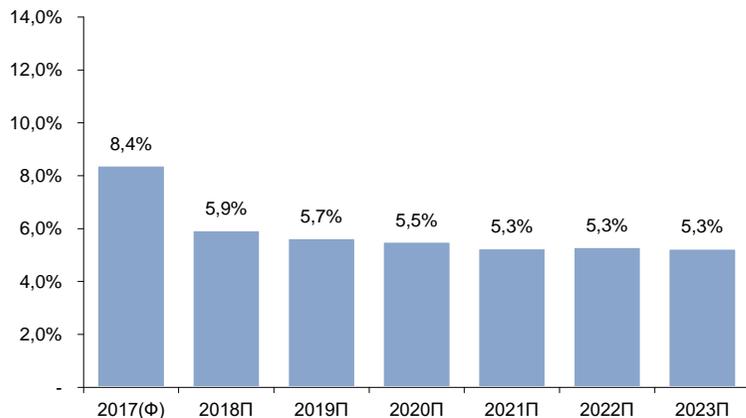
- ▶ По мнению экспертов, восстановлению российской валюты с начала 2017 г. способствовали макроэкономические факторы: высокие цены на нефть, позитивная динамика российского фондового рынка, рост ВВП и ослабление доллара. Наибольшее укрепление рубля было зафиксировано в конце марта-начале апреля, когда восстановительный рост нефтяных котировок (до 52 долл. США/барр.) привёл к валютному рекорду двух лет — 56,50 руб. за \$1. Наибольшее ослабление рубля произошло в июле-августе, когда курс составлял свыше 60 рублей за \$1, что вызвано введением санкций и нестабильностью нефтяных цен.
- ▶ В ноябре 2016 г. с целью обеспечения роста нефтяных цен страны-члены ОПЕК приняли меры по заморозке добычи нефти на уровне 32,5 млн. баррелей в сутки, что привело к стабилизации цен на нефть в декабре 2016 г. на уровне 52,08 долл. за баррель. Ценовой коридор, в котором колебались котировки марки Brent в 2017 г. составлял 44,78 долл. США/барр. (21.06.17 г.) – 66,87 долл. США/барр. (29.12.17 г.), средняя цена за 2017 г. – 54,72 долл. США/барр. Договоренности о продлении соглашения по ограничению добычи нефти между странами ОПЕК+ до конца 2018 года, очевидно, поддержит цены на нефть на 2018 г.
- ▶ На финансовую систему РФ в 2015-2017 гг. повлиял процесс отбора лицензий у неэффективных банков Центральным банком, в результате которого за период с января 2015 г. по декабрь 2016 г. ЦБ РФ было отозвано 190 банковских лицензий. В 2017 г. было отозвано 47 банковских лицензий, 7 банков подверглись реорганизации – наблюдается заметное смягчение политики ЦБ РФ по сокращению российского банковского сектора. Концентрация активов банковской системы продолжается, растет доля крупнейших банков (в первую очередь – контролируемые государством)
- ▶ Инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 10% в начале 2017 г. до 7,75% в декабре (понижение на 25 б. п. в марте, а затем в декабре на 50 б. п.) решение было принято с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России в 2017-2023 гг.



Источник: IHS
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в 2017-2023 гг.



Источник: IHS
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным IHS, за 2017 г., общий рост потребительских цен составил 3,7%, темп роста потребительских цен в России в 2018 г. сократится до 3,5%
- ▶ Долгосрочный прогноз МЭР РФ предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2030 г. повысится до 4,0%
- ▶ IHS оценивает темп роста цен производителей в России в 2017 г. на уровне 8,4%
- ▶ Согласно данным Росстата о социально-экономическом положении России, показатель добычи полезных ископаемых в 2017 г. возрос, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, и составил 101,0%. За 2017 г. объем производства в обрабатывающих отраслях промышленности увеличился на 0,2%, производство продукции сельского хозяйства увеличилось на 2,4%
- ▶ По данным IHS, промышленное производство снизилось на 1,7% в 4 кв. 2017 г. Возрастающие цены производителя, рынок труда и дорогие условия кредитования, уменьшат рост объема промышленного производства, ухудшенный обязательством сокращения нефтедобычи в соответствии с Венским соглашением 2016 г. между ОПЕК и 11 энергопроизводящими странами, не входящими в ОПЕК. Поэтому объем промышленного производства расширился только на 1.0% в 2017. Однако, сектор, как предполагается, вырастет на 2,2% в 2018 г., составляя в среднем приблизительно 2,1% в среднесрочной перспективе

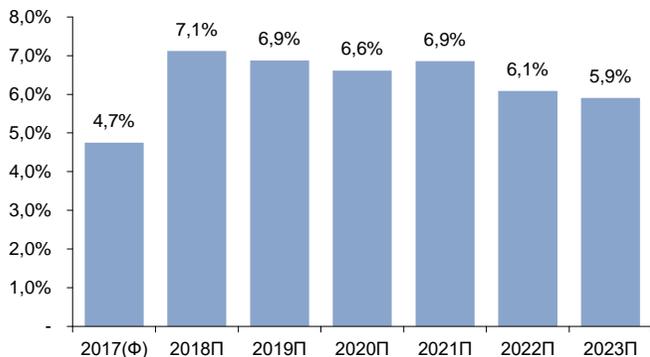
Капитальные вложения

- ▶ По данным банка России за 1 пол. 2017 г. объем поступивших прямых инвестиций в Россию составил 17,4 млрд долларов против 7,5 млрд долларов за аналогичный период 2016 г.
- ▶ По данным Росстата, инвестиции в основной капитал в РФ в 2017 г. выросли на 4,4% и в абсолютном выражении составили 15 трлн 966,8 млрд рублей. Согласно предварительной оценке ведомства, ВВП России в прошлом году в текущих ценах составил 92 трлн 81,9 млрд рублей. Таким образом, доля инвестиций в основной капитал достигла примерно 17,34% ВВП

Платежный баланс

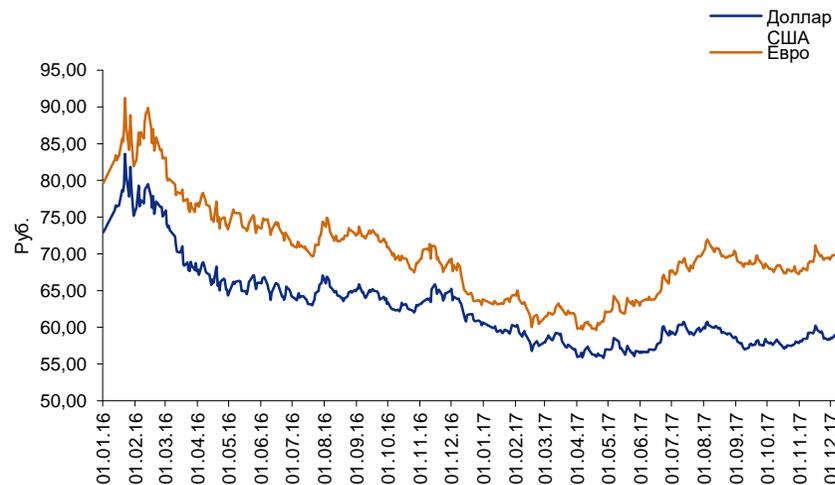
- ▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) в январе-декабре 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 587,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,7%
- ▶ Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 130,6 млрд долл. США, что на 26,5 млрд долл. США больше, чем в январе-декабре 2016 г.
- ▶ Экспорт России в январе-декабре 2017 г. составил 359,1 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,8%

Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2017-2023 гг.



Источник: IHS
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Динамика курсов доллара США и евро в 2016-2017 гг.



Источник: Данные ЦБ РФ

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ IHS оценивает в 2017 г. увеличение реальной заработной платы на уровне 4,7% по сравнению с 2016 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян в январе 2018 г. по сравнению с показателем за аналогичный период предыдущего года не изменились, а по отношению к декабрю 2017 г. снизились на 49,7%
- ▶ В целом в 2017 г. денежные доходы в среднем на душу населения составили 31 475 рублей (рост на 2,4% к 2016-му), среднемесячная начисленная заработная плата – 39 085 рублей (+7,2% год к году), а реальная зарплата выросла на 3,4%

Валютный курс

- ▶ На 31 декабря 2017 г. курс доллара составил 57,60 руб./долл. США, а курс евро – 68,87 руб./евро. В целом за 2016-2017 гг. произошло укрепление курса национальной валюты, в т.ч. этому способствовало соглашение об ограничении добычи нефти, которое зафиксировало цены на нефтяные ресурсы и соответственно стоимость национальной валюты. В течение 2015 г. ослабление курса рубля, начавшееся в конце 2013 г., продолжалось. По данным Центрального Банка РФ, курс доллара США на 31 декабря 2015 г. составил 72,88 руб./долл. США, а курс евро – 79,70 руб./евро, в то время как в начале 2015 г. курс доллара США составлял 56,24 руб./долл. США, курс евро – 68,37 руб./евро

2017 г. характеризуется постепенной стабилизацией состояния экономики России. Рост национальной экономики вызван относительной стабилизацией цен на нефть, ростом промышленного сектора а так же снижением оттока капитала и укрепления национальной валюты

Краткая характеристика г. Москвы

Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 562 кв. км
- ▶ Население: 12 506 468 чел. (на 2018 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ В 1 кв. 2017 г. оборот оптовой торговли в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 2,9%. Основные причины – рост экспорта минеральных продуктов, а также увеличение продаж фармацевтической продукции на 16% и легковых автомобилей на 13%. Снижение оборота розничной торговли составило 1,6% в сопоставимых ценах
- ▶ Общее количество действующих индивидуальных предпринимателей с 1 кв. 2016 г. увеличилось на 10,3%. Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 14,2% в результате проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками
- ▶ Инвестиции в основной капитал, по прогнозу департамента экономической политики, вырастут на 8,5% в 2017 г. (в первом полугодии они увеличились почти на 20% относительно того же периода прошлого года) — значительно выше показателя в целом по России (4,1% по ожиданиям Минэкономразвития). Затем рост будет более умеренным — 3–3,5%. Среди других причин замедления — жесткая денежно-кредитная политика, значительные риски в банковской системе, а также высокое предложение коммерческой недвижимости

Транспорт

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

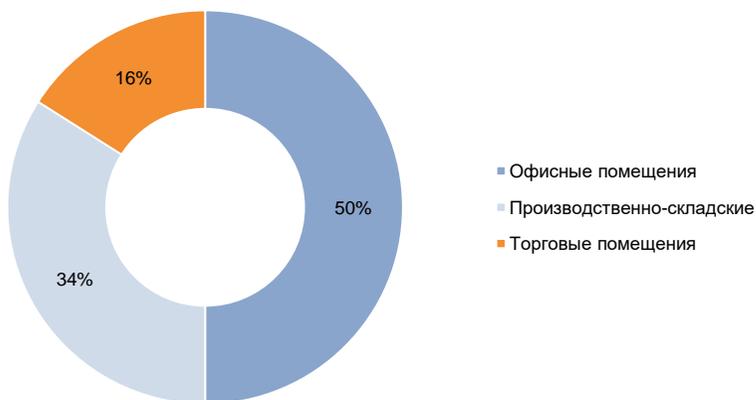
- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость оцениваемого объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут 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 оцениваемого объекта 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 справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 263, табл. 169), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет минус 9,6%, при аренде среднее значение - минус 7,6%
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

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

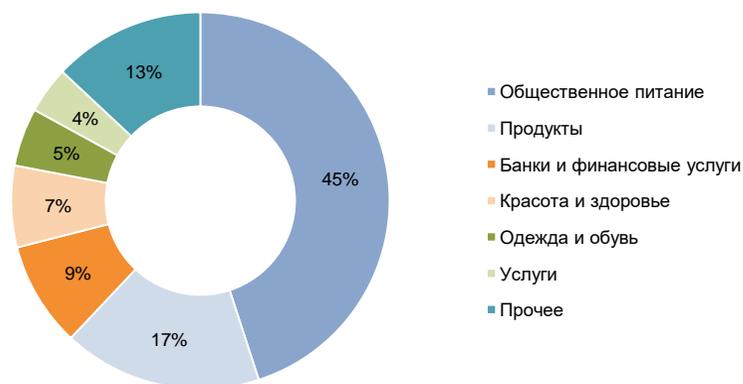
- Для объектов торгового назначения, расположенных в г. Москве основными критериями местоположения являются:
 - ▶ удаленность от станций метро
 - ▶ расположение относительно оживленных улиц (на «красной линии» – проездном и проходном месте, или внутриквартально)
 - ▶ окружение объекта (район застройки)
- Площадь объекта. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 180)
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Структура предложения коммерческой недвижимости



Источник: RRG (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2018>)

Структура арендованных площадей по профилю



Источник: Colliers International (<http://www.colliers.com>)

Анализ рынка помещений формата street-retail в г. Москве

Основные тенденции

- ▶ В январе 2018 г. в аренду предлагалось 2 763 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 279 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 13%
- ▶ Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (16%)
- ▶ В 1 кв. 2018 г. не произошло заметных изменений на рынке помещений формата street-retail Москвы. Уровень вакантности на центральных улицах столицы сохранился на уровне конца 2017 г. и составил 7%. При этом отдельные типы коридоров продемонстрировали большую динамику уровня вакантности, чем в среднем по рынку
- ▶ Доля кафе и ресторанов среди арендаторов центрального стрит-ритейла продолжает расти: по итогам 1 кв. 2018 она составила 33,5%

Предложение

- ▶ Эксперты CBRE (<http://www.cbre.ru>) не прогнозируют значительного притока предложения новых вакантных объектов формата street-retail, так как в основном рост предложений относится к офисным помещениям
- ▶ Текущее предложение помещений формата street-retail характеризуется высокой долей предложений с имеющимися арендаторами, являющихся продажей уже готового бизнеса
- ▶ По прогнозу аналитиков, после третьего этапа реконструкции улиц в 2017 г. ожидается дальнейшее сокращение предложения за счет возобновления интереса арендаторов и покупателей к помещениям на реконструированных улицах. Однако сдерживающим фактором в этом процессе будет ограниченное предложение ликвидных помещений

Спрос

- ▶ В структуре спроса также продолжают лидировать представители ресторанного сегмента: 46% от общего объема заявок в прошедшем квартале. На 2 месте находятся fashion-операторы с показателем в 17%. Самыми востребованными остаются помещения площадью от 100 до 300 кв. м (42%)
- ▶ Помещения, расположенные в спальнях района г. Москвы, в первую очередь пользуются спросом у операторов, работающих в ценовых сегментах «средний» и «ниже среднего», поэтому здесь в основном открываются сетевые операторы с монопродуктовыми концепциями (специализация на мясной, рыбной, молочной продукции) или дискаунтеры
- ▶ Некоторые собственники, чувствуя спрос со стороны небольших форматов, сдают помещения нескольким мелким арендаторам. Это имеет смысл, если в результате собственник получит больший доход и не боится риска того, что придется чаще менять своих арендаторов. Иногда собственники делают один общий вход и небольшую общую зону

Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (2/2)

- ▶ Многие аптеки (4% запросов), наоборот, начинают увеличивать свои форматы. Появляются так называемые дрогери-сторы – небольшие магазины у дома на базе аптек, ассортимент которых включает непродовольственные товары, парфюмерию, косметику, товары для дома и пр. площадью около 350-400 кв. м. Одна из причин заключается в том, что таким образом аптеки стремятся увеличить свои продажи в условиях высококонкурентного рынка. Также аптеки стали более избирательно подходить к выбору помещений, так как сейчас рынок перенасыщен, спрос уменьшился, и аптеки могут позволить себе выбрать лучшие условия из имеющегося предложения
- ▶ Салоны связи (4% от общего спроса) уже практически не ищут помещения формата street-retail. Дело в том, что основные продажи салонов связи осуществляются через интернет, а также в ТЦ, где имеется большой поток потребителей, настроенных на покупки. Поэтому содержать сейчас точки в стрит-ритейл арендаторам просто нерентабельно
- ▶ В настоящее время специализированные магазины формата street-retail продолжают набирать популярность. Для данной тенденции можно выделить следующие причины:
 - Специализация магазинов позволяет представить широкий ассортимент качественных продуктов, которого обычно нет в супермаркетах и даже гипермаркетах
 - В специализированных магазинах легче контролировать качество, и покупатель это знает
 - Хорошее обслуживание: клиент может получить консультацию у продавца, чего нельзя сделать, например, в супермаркете
 - Ритейлерам несложно найти небольшие помещения рядом с метро, где потребители могут делать покупки каждый день

Вакантность

- ▶ Продолжилось сокращение доли свободных площадей на Садовом кольце: 8,1% против 10,9% в конце прошлого года. Снижение вакантности происходило в основном за счет заполнения пустующих площадей на улицах Земляной Вал, Смоленский бульвар и др.
- ▶ Наблюдается незначительный временный рост вакантности на центральных торговых коридорах (7,3% против 6,4% в 2017 г.) и пешеходных улицах (5,5% против 4,3% в 2017 г.)
- ▶ Рост вакантности произошел за счет закрытия ряда магазинов, включая магазины люксовых марок Moncler, Jimmy Choo, Michael Kors, Chaumet в Столешниковом переулке, отделения «Форабанка» на улице Арбат, магазина Vertu на Петровке и др.

- ▶ Временный характер роста вакантности обусловлен тем, что рынок на сегодняшний день испытывает нехватку качественных площадок, в частности для заведений общепита, поэтому проблем с поиском арендаторов у собственников освободившихся помещений быть не должно

Коммерческие условия

- ▶ Коммерческие условия в сегменте street-retail существенно не изменились: торговыми объектами с наиболее высокими запрашиваемыми ставками аренды остаются фасадные помещения, расположенные на основных пешеходных торговых улицах г. Москвы
- ▶ По данным RRG, средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 482 руб./кв. м/год. За год, с января 2017 г. рублевые ставки выросли на 1%
- ▶ Исполнителем дополнительно был проведен анализ рынка (выборки предложений по аренде и по продаже приведены далее). Факторами поиска служили следующие критерии:
 - местоположение (Северо-Восточный административный округ г. Москвы)
 - общая площадь, кв. м (от 400–2 000 кв. м для продажи, 500–2 200 кв. м для аренды)
 - назначение (помещения свободного назначения формата street-retail)
- ▶ В результате проведенного анализа были выявлены след коммерческие условия:
 - средняя заявленная арендная ставка для помещений формата street-retail составила 17 055 руб./кв. м/год. Минимальное значение арендной ставки находится на уровне 11 652 руб./кв. м/год, максимальное – 24 000 руб./кв. м/год
 - средняя цена продажи для помещений формата street-retail на Дату оценки составляет 141 360 руб./кв. м. При этом минимум цены зафиксирован на уровне 100 000 руб./кв. м, максимум – 200 000 руб./кв. м

Предложения о продаже недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы на Дату оценки					
Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник	
Москва, Алтуфьевское шоссе, 85	1 102,0	129 000 000	117 060	https://www.cian.ru/sale/commercial/181181410	
Москва, улица Искры, 3	700,0	140 000 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/181181418	
Москва, улица Летчика Бабушкина, 6С2	571,0	57 990 000	101 559	https://www.cian.ru/sale/commercial/169263768	
Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, 40С1	564,0	67 764 000	120 149	https://www.cian.ru/sale/commercial/181710261	
Москва, улица Коминтерна, 28	638,0	102 000 000	159 875	https://www.cian.ru/sale/commercial/179836875	
Москва, улица Малыгина, 9С2	1 242,0	150 000 000	120 773	https://www.cian.ru/sale/commercial/179837976	
Москва, Ясный проезд, 19С2	1 463,0	150 000 000	102 529	https://www.cian.ru/sale/commercial/179838193	
Москва, Высоковольтный проезд, 1С21	1 520,0	159 600 000	105 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/169125903	
Москва, Ивовая улица, 6С2	1 779,0	179 800 000	101 068	https://www.cian.ru/sale/commercial/179837413	
Москва, Большая Новодмитровская улица, 23С1	978,0	195 590 900	199 991	https://www.cian.ru/sale/commercial/169263471	
Москва, Новодмитровская улица, 2к2	1 400,0	224 839 800	160 600	https://www.cian.ru/sale/commercial/164553455	
Москва, улица Суцеский Вал, 49С1	1 154,0	226 184 000	196 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/179838146	
Москва, Огородный проезд, 10С6	1 560,0	228 000 000	146 154	https://www.cian.ru/sale/commercial/179834763	
Москва, проспект Мира, 102С29	1 185,0	234 536 175	197 921	https://www.cian.ru/sale/commercial/179837913	
Москва, Графский переулок, 12АС1	2 606,0	395 000 000	151 573	https://www.cian.ru/sale/commercial/179834953	
Москва, улица Декабристов, 4к1с1	524,0	56 000 000	106 870	https://www.cian.ru/sale/commercial/162248231	
Москва, Будаевский проезд, 1	526,0	69 000 000	131 179	https://www.cian.ru/sale/commercial/160082057	
Москва, Аргуновская улица, 10С2	584,0	80 000 000	136 986	https://www.cian.ru/sale/commercial/171767562	
Москва, улица Дудинка, 1	741,3	88 000 000	118 710	https://www.cian.ru/sale/commercial/164071444	
Москва, улица Академика Королева, 13С4	1 500,0	150 000 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/159295405	
Москва, Минаевский переулок, 5/18	1 103,0	161 000 000	145 966	https://www.cian.ru/sale/commercial/185469374	
Москва, Новодмитровская улица, 2к2	1 395,0	182 900 000	131 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/158074353	
Москва, Минаевский переулок, 5/18	1 103,0	188 000 000	170 444	https://www.cian.ru/sale/commercial/185469472	
Москва, проспект Мира, 102	1 185,0	202 790 000	171 131	https://www.cian.ru/sale/commercial/185469759	
Минимальная цена, руб./кв. м			100 000		
Максимальная цена, руб./кв. м			200 000		
Средняя цена, руб./кв. м			141 360		

Источник: Анализ Исполнителя

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка, руб./мес.	Ставка, руб./кв. м/год	Источник
Москва, 1-я Останкинская улица, 55	1 200,0	1 200 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/166924887
Москва, Алтуфьевское шоссе, 44	865,0	865 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/164264829
Москва, Бутырская улица, 46С3	700,0	1 261 284	21 622	https://www.cian.ru/rent/commercial/185150405
Москва, Заповедная улица, 16к1	762,0	1 258 785	19 823	https://www.cian.ru/rent/commercial/179825350
Москва, улица Искры, 3	700,0	1 400 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/179825557
Москва, 1-я Останкинская улица, 55	1 000,0	1 500 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/179825175
Москва, переулок Зубарев, 15к1	1 025,0	1 512 000	17 701	https://www.cian.ru/rent/commercial/185152062
Москва, проспект Мира, 163	878,0	1 602 350	21 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/173589030
Москва, улица Касаткина, 11С2	1 400,0	1 927 334	16 520	https://www.cian.ru/rent/commercial/181503795
Москва, Снежная улица, 26	1 691,0	2 550 000	18 096	https://www.cian.ru/rent/commercial/179827362
Москва, Огородный проезд, 10С6	1 560,0	2 574 000	19 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/179827728
Москва, Алтуфьевское шоссе, 97	590,0	750 000	15 254	https://www.cian.ru/rent/commercial/185469883
Москва, переулок Зубарев, 15к1	601,0	768 279	15 340	https://www.cian.ru/rent/commercial/172320442
Москва, Алтуфьевское шоссе, 102к2с1	1 030,8	1 000 907	11 652	https://www.cian.ru/rent/commercial/169321860
Москва, Кольская улица, 2	800,0	1 160 000	17 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/185469674
Москва, переулок Зубарев, 15к1	1 025,0	1 713 459	20 060	https://www.cian.ru/rent/commercial/165577353
Москва, Алтуфьевское шоссе, 44	2 200,0	2 750 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/185469718
Москва, Звездный бульвар, 19С1	670,0	650 570	11 652	https://www.cian.ru/rent/commercial/169562150
Москва, улица 2-я Марьиной рощи, 10/14	857,0	1 158 736	16 225	https://www.cian.ru/rent/commercial/169268048
Минимальная цена, руб./кв. м/год			11 652	
Максимальная цена, руб./кв. м/год			24 000	
Средняя цена, руб./кв. м/год			17 055	

Источник: Анализ Исполнителя

	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	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	38
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	43
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	51
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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:

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$ – 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 ($3B_{окс}/33_{окс}$)

▶ 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 аналогичными факторами

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

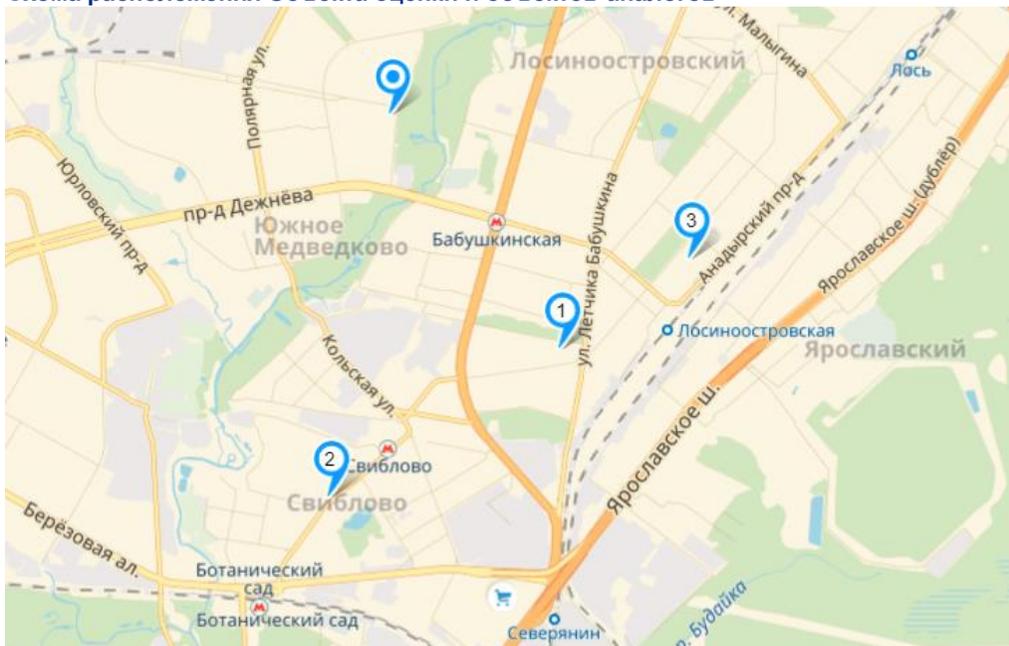
▶ Сравнительный подход

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

▶ Доходный подход

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

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

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

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, ул. Искры, д. 1

Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ул. Снежная, д. 13, корп. 1

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, ул. Коминтерна, д. 28, корп. 1

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки

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

Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на схеме
- ▶ Оцениваемый объект обременен ипотекой на Дату оценки. По данным участников рынка, выявлено, что сделка по отчуждению имущества и снятию обременения, в случае реализации объекта на рынке, значительно не повлияет на срок экспозиции объекта. Таким образом, существенность данного обременения незначительна и дисконт в рамках данного отчета не применялся
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, ул. Искры, д. 1	г. Москва, ул. Снежная, д. 13, корп. 1	г. Москва, ул. Коминтерна, д. 28, корп. 1
Станция метро	метро Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	метро Свиблово, до 15 минут пути пешком	метро Свиблово, до 15 минут пути пешком	метро Свиблово, до 15 минут пути пешком
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,8	700,0	1 081,0	638,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Арендный бизнес	нет	нет	арендный бизнес	нет
Цена предложения, руб., с НДС		140 000 000	200 000 000	102 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		200 000	185 014	159 875
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
Этаж расположения		1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж 1483,3	700,0	1 081,0	638,0
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	стихийная
Планировка	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	хорошее	без отделки	хорошее	без отделки
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Контакты		7 495 150-12-22 Портретный Сергей	7-926-110-83-61, 7-495-648-10-20 Яковлева Виктория	7 926 537 14 23 Penny Lane Realty Торговая недвижимость
Источник*		http://retail.realtor.ru/moscow/19941/	https://www.cian.ru/sale/commercial/176530234/	https://www.cian.ru/sale/commercial/179836875/

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет рыночной (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		200 000	185 014	159 875
Площадь, кв. м		700,0	1 081,0	638,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 000	185 014	159 875
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 000	185 014	159 875
Особые условия	нет	нет	арендный бизнес	нет
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-8,0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 000	170 121	159 875
Дата предложения	15.05.2018	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 000	170 121	159 875
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-11,3%	-11,3%	-11,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		177 500	150 982	141 889
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, ул. Искры, д. 1, метро Свиблово, до 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Снежная, д. 13, корп. 1 , метро Свиблово, до 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Коминтерна, д. 28, корп. 1, метро Свиблово, до 15 минут пути пешком
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	14,9%
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	700,0	1 081,0	638,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-16%	-12%	-17%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН), торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	выше 1-го этажа, 1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
1-й этаж	1 483,3	700,0	1 081,0	638,0
выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
подвал, кв. м	1 337,7	-	-	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
Корректировка на этажность, %		-13%	-13%	-13%
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	стихийная
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	6%
Общая корректировка, %		-29%	-24%	-9%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торгов)</i>		29%	24%	51%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		-63%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		105%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб.		129 552	116 298	124 734
Состояние отделки	хорошее	без отделки	хорошее	без отделки
<i>Корректировка, %</i>		6 708		6 708
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		136 260	116 298	131 442
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		32%	24%	55%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,343	0,455	0,202
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	126 202			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., с НДС	369 367 877			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., без НДС	313 024 000			

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

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:** объект-аналог №2, представлен к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объект продается как готовый бизнес. Для расчета рыночной (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 четырех 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 далее
- ▶ **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 сборника рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича («СРК-2018», 2018 г., стр. 102, табл. 63), величина скидки при продаже торговых объектов в г. Москве составляет минус 11,0%, офисных – минус 11,5%. Для данного расчета использовалось среднее значение этих величин, таким образом величина скидки на торг составила минус 11,3%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Москве, в одном административном округе, между ТТК и МКАД, на сопоставимом удалении от станций метро, связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и объекты-аналоги №1 и №2 расположен на 1-й линии застройки, в то время как объект-аналог №3 расположен внутриквартально, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 158, табл. 81): отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет коэффициент 0,87 (минимальное значение расширенного интервала, так как улица расположения Объекта оценки и объектов аналогов не имеют интенсивных пешеходных и автомобильный потоков). Таким образом, для каждого объекта-аналога корректировка составила плюс 14,9% $((1/0,87)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 185). Подробный расчет корректировки приведен в таблице далее

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	700,0	1 081,0	638,0
Удельная цена	0,67	0,79	0,75	0,80
Корректирующий коэффициент		0,837	0,884	0,828
Корректировка на площадь, %		-16%	-12%	-17%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **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 расположения:** Объект оценки расположен в пределах 1-го, 2-го и подвального этажей, в то время как все объекты-аналоги расположены на 1-х этажах зданий. Подробный расчет корректировки представлен далее
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как и объекты-аналоги №1 и №2 обеспечены парковкой, в то время как объект-аналог №3 не обеспечены таковой, необходимо внести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 175, табл. 97). Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой составляет коэффициент 1,06. К расчетам принято значение по нижней границе интервала средних значений, так как объект-аналог №3 располагает стихийной парковкой. Таким образом, к объектам-аналогам №1 и №3 была применена корректировка в размере плюс 6%, рассчитанная следующим образом: $(1,06/1-1)*100\%$
- ▶ **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 объекта-аналога №2 отделка в хорошем состоянии, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 представлены без отделки, необходимо внести корректировку. Расчет корректировки проводился на основании открытой рыночной информации о ценах на ремонт коммерческих помещений за 1 кв. м. Согласно анализу, проведенному Исполнителем, корректировка на отделку составляет 6 708 руб./кв. м. Подробный расчет корректировки приведен далее

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2017	2018	2019	2020	2021
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования*	%	15,67%				
Период дисконтирования	-	0,06	0,63	1,63	2,63	3,63
Фактор дисконтирования		0,99	0,91	0,79	0,68	0,59
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	66	93	82	72	64
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	99	93	82	72	64
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	377				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	410				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-8,0%				

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на отделку		
Компания	Источник, контакты	Стоимость работ, руб. с НДС
"Арт Ремонт"	https://art-remont.ru/prices , 7 495 154 73 77	4000
"Дизайн-студия"	http://elkanova-studio.ru/otdelka_pomech.php , 7 499 390 05 36	8000
"Триколор"	http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/ , 7 495 911-90-11	3000
"Строй-дизайн"	http://stroy-design.net/prays-list-na-remont-ofisov 7 495 798 03 02	5000
"Интер-строй"	http://www.otremontiruem.ru/ 7 495 970 48 70	5000
Среднее значение, округленно		4300
Стоимость материалов	≈56% от стоимости работ, http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2408
Итого, с учетом материалов		6 708

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на арендный бизнес

- ▶ Объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес
- ▶ По данным специалистов риэлтерских компаний, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и объектами-аналогами новый собственник не дополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). В связи с этим, стоимость объектов-аналогов была скорректирована

Расчет корректировки на отделку

- ▶ Расчет корректировки проводился на основании открытой рыночной информации о ценах на ремонт коммерческих помещений за 1 кв. м, а также о доле стоимости материалов в общей стоимости ремонта

Корректировка на этажность				
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	выше 1-го этажа, 1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	700,0	1 081,0	638,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	1,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,04	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,46	-	-	-
Доля помещений в цоколе	-	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,86			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,73			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,82			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,87	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этажность, %		-13%	-13%	-13%

Источник: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на этажность (соотношение площадей)** рассчитывалась на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2017 г., стр. 217, табл. 127). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73
 - Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,86
 - Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,82

Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2023 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 230 дней, так как Датой оценки является 15.05.2018 г. Таким образом, прогнозный период длится с 15.05.2018 г. по 31.12.2022 г., постпрогнозный период приходится на 2023 г.

Постпрогнозный период

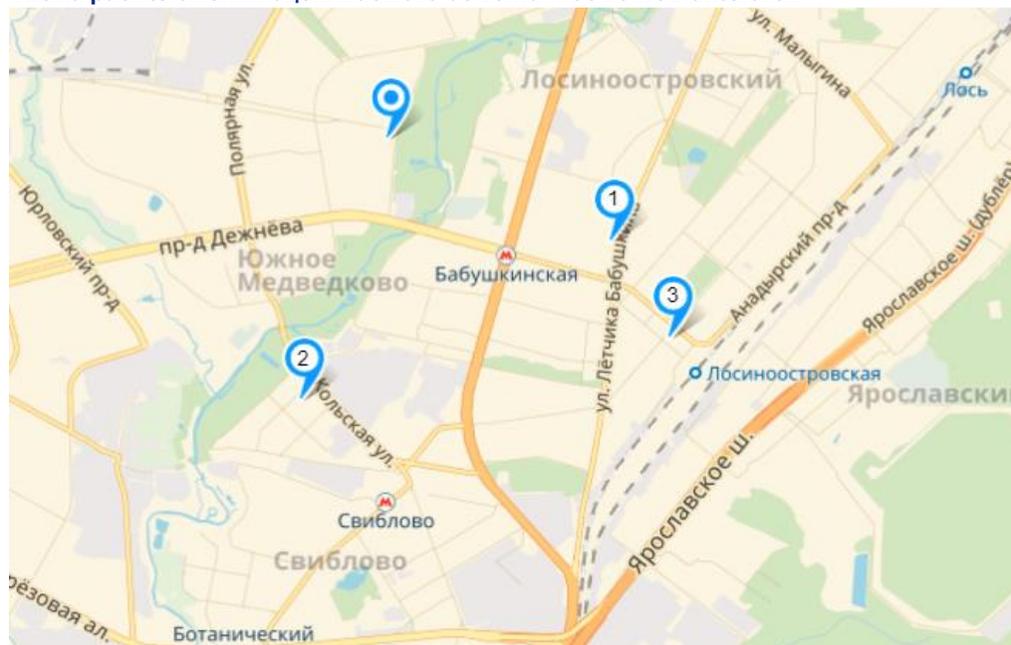
- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%, согласно прогнозам Министерства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

Общие предположения по оцениваемому объекту

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

- ▶ Для определения арендопригодной площади в рамках расчета потенциального валового дохода использовался поправочный коэффициент в размере 0,87. Согласно данным информационного портала Статриэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1184-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>) коэффициент арендопригодной площади для помещений розничной торговли составляет в среднем 0,9, для административных помещений 0,84, к расчетам принято среднее значение, которое составило 0,87

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, ул. Летчика Бабушкина, д. 31

Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ул. Вересковая, д. 16

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, ул. Коминтерна, д. 20/2

Расчет величины ставки аренды оцениваемого объекта доходным подходом

- ▶ 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 средневзвешенного 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, ул. Летчика Бабушкина, д. 31	г. Москва, ул. Вересковая, д. 16	г. Москва, ул. Коминтерна, д. 20/2
Удаленность от метро	метро Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	м. Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	м. Свиблово, до 15 минут пути пешком	м. Бабушкинская, до 15 минут пути пешком
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПЧН)	ПЧН	ПЧН	ПЧН
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,8	520,0	507,1	284,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		918 000	699 968	502 680
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		21 185	16 564	21 240
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	1-й этаж 1483,3	520,0	507,1	284,0
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения	15.05.2018	текущая	текущая	текущая
Контакты		7 926 110-81-55 Penny Lane Realty Аренда	7 985 222-54-01 Татьяна	7 905 719-17-69 АН Альянс-Недвижимость
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/179825843/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163810780/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156419521/

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет величины ставки аренды

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС		21 185	16 564	21 240
Площадь, кв. м		520,0	507,1	284,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 185	16 564	21 240
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 185	16 564	21 240
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 185	16 564	21 240
Дата предложения	15.05.2018	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 185	16 564	21 240
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-7,8%	-7,8%	-7,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		19 533	15 272	19 583
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Летчика Бабушкина, д. 31, м. Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Вересковая, д. 16 , м. Свиблово, до 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Коминтерна, д. 20/2, м. Бабушкинская, до 15 минут пути пешком
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	13,6%	-
Площадь объекта, кв. м	1 483,3	520,0	507,1	284,0
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	1-й этаж, кв. м 1 483,3	520,0	507,1	284,0
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1 337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка, %</i>		6%	6%	6%
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	отсутствует
<i>Корректировка, %</i>		-	-	10%
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Общая корректировка, %		6%	20%	6%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торге)</i>		14%	27%	14%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		32%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		55%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./мес.		20 705	18 390	22 834
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/мес.		20 705	18 390	22 834
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		14%	27%	14%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,397	0,206	0,397
Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС		21 073		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

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 условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги оплачиваются отдельно)
- ▶ **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 сборника рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича («СРК-2018», 2018 г., стр. 102, табл. 63), величина скидки при аренде торговых объектов в г. Москве составляет минус 7,5%, офисных – минус 8%. Для данного расчета использовалось среднее значение этих величин, таким образом величина скидки на торг составила минус 7,8%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Москве, в одном административном округе, между ТТК и МКАД, на сопоставимом удалении от станций метро, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и объекты-аналоги №1 и №3 расположен на 1-й линии застройки, в то время как объект-аналог №2 расположен на 1-й линии улицы с минимальным пешеходным и автомобильным потоком, также видимость объекта снижена зелеными насаждениями перед фасадом здания. В связи с этим, расположение объекта-аналога №2 было принято как внутриквартальное, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 158, табл. 82). Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет коэффициент 0,88. Таким образом, к объекту-аналогу №2 была применена корректировка в размере плюс 13,6%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,88-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** оцениваемый объект представляет собой торговое помещение на 1-м этаже общей площадью 1 483,3 кв. м, 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

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **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 парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, в то время как объекты-аналоги не обеспечены таковой, необходимо внести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 175, табл. 97). Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой составляет коэффициент 1,06. К расчетам принято значение по нижней границе интервала средних значений, так как объекты-аналоги располагают стихийной парковкой. Таким образом, к объектам-аналогам была применена корректировка в размере плюс 6%, рассчитанная следующим образом: $(1,06/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки обеспечен рекламным потенциалом (витринными окнами), так же, как и объекты-аналоги №1 и №2, в то время как у объекта-аналога №3 отсутствуют витринные окна. По результатам интервьюирования продавцов агентств недвижимости (АН Инком Недвижимость (8 495 363 10 10), АН Миэль (8 495 777 33 77), АН НДВ Недвижимость (7 495 988 44 22)), выявлено, что удельная цена объекта с витринным потенциалом может быть выше на 5-15% удельной цены аналогичного объекта без витринных окон, в зависимости от местоположения объекта недвижимости, рекламного потенциала, конструктивных решений. Для расчетов принимается средняя величина 10%. Таким образом, к объекту-аналогу №3 была применена корректировка плюс 10%, которая была рассчитана следующим образом: $((1,1/1)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется

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	21 119	0,86	18 162	1 670 904
1 этаж	1 483,3	1 290,5	21 119	1,00	21 119	27 254 070
Подвал	1 337,7	1 163,8	21 119	0,73	15 417	17 942 305
Итого	2 926,8	2 546,3				46 867 279

Источник: Анализ Исполнителя

* Источник расчета арендопригодных площадей: Ассоциация «Стампуем» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1184-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>)

** Источник корректировочных коэффициентов на этаж: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр.

238, табл. 145

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

Прогноз уровня загрузки

► 1-й прогнозный период (15.05.2018 г. – 31.12.2018 г.). Объект оценки имеет общую площадь 2 926,8 кв. м. Согласно данным участников рынка, время для поиска арендаторов может составить от 2 до 6 месяцев. К расчетам было принято среднее значение в 4 мес. (120 дней). Таким образом, с учетом первого прогнозного периода, который составляет 230 календарных дней (15.05.2018 г. – 31.12.2018 г.) и среднем количестве дней в месяце, уровень недозагрузки в первый прогнозный период составит 63,5% (11,3%+(120 дней/230 дней)). Во втором и последующих прогнозных периодах, а также в постпрогнозный период уровень недозагрузки составит 11,3%

Прогноз расходов

Согласно данным, полученным из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2018 г., стр. 96), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные расходы

► В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных и эксплуатационных расходов для торговых помещений класса С по г. Москве. Расчеты основаны на данных, полученных из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2018 г., стр. 96). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследования «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), согласно которым доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных расходов составляет 28%

Операционные расходы для торговых помещений класса С

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2 926,8
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м с НДС, в т. ч.:	3 138
коммунальные платежи (1)	879
Операционные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС (2)	4 659
Операционные расходы (без учета коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС	3 780
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС	11 063 304

Источники: (1) Статья "Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода", Вольнова В. А.

(2) Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е., СРК-2018, стр. 96

► Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 3 780 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 11 063 304 руб. (3 780 руб./кв. м * 2 926,8 кв. м)

Расчет ставки дисконтирования

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

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

- $R_{об}$ – 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-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки, значение доходности рублевых гособлигаций РФ на 10.05.2018 г. (наиболее близкое к дате оценки значение), с датой погашения 06 февраля 2036 г., средняя доходность по ним составила 7,56%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты. Премия за специфический риск составила 1,44%

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				
Недостаточно эффективный менеджмент	динамичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		6	2	1	-	-
Взвешенный итог		6	4	3	-	-
Сумма	13					
Количество факторов	9					
Средневзвешенное значение балла	1,44					
Итоговая премия за риск	1,44%					

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

где:

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

► Период экспозиции был определен на основании данных аналитического портала Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1331-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>), согласно которому средние сроки экспозиции торговых помещений г. Москвы лежат в диапазоне от 4 до 9 мес. К расчетам было принято максимальное значение, которое составило 9 мес. (так как объект имеет достаточно большую площадь) В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,67%

► 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 15,67%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,56%
Премия за специфический риск	1,44%
Премия за низкую ликвидность	5,67%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,67%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта была определена на основании информации, полученной из различных источников:
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., стр. 103, табл. 55, стр. 109, табл. 60. Среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 11,45%
- ▶ Аналитические материалы компании «Colliers International» (<http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf>). Ставка капитализации для торговых объектов в г. Москве составляет 10%
- ▶ Ассоциация «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1315-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>). Ставка капитализации для объектов низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном техническом состоянии составляет 13%

Ставки капитализации для универсальных офисно-торговых объектов

Аналитик	Ставка капитализации, %
Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости"	11,45%
Colliers International	10,00%
Ассоциация "СтатРиэлт"	13,00%
Среднее значение	11,48%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ К расчетам было принято среднее значение, которое составило 11,82%

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

- ▶ Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- ▶ Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью по следующей формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД} * (1 + g)}{R}$$

где:

- С – стоимость реверсии
- ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода
- R - ставка капитализации
- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2022 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, публикуемым МЭР, или 4,0%

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	15.05.2018-31.12.2018	2019	2020	2021	2022	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			3,9%	4,0%	4,3%	4,3%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	46 764 758	29 468 204	48 588 584	50 532 127	52 705 008	54 971 323	57 170 176
Потери от недозагрузки, %		63,5%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		10 755 894	43 098 074	44 821 997	46 749 342	48 759 564	50 709 946
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	11 063 304	6 971 397	11 494 773	11 954 564	12 468 610	13 004 760	13 524 950
Чистый операционный доход, руб., с НДС		3 784 497	31 603 301	32 867 433	34 280 732	35 754 804	37 184 996
Ставка дисконтирования, %		15,67%	15,67%	15,67%	15,67%	15,67%	15,67%
Ставка капитализации, %							11,48%
Темпы роста, %							4,00%
Период дисконтирования		0,32	1,13	2,13	3,13	4,13	4,63
Фактор текущей стоимости		0,9545	0,8483	0,7334	0,6340	0,5481	0,5097
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		3 612 302	26 809 080	24 104 975	21 733 984	19 597 208	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							95 857 549
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							497 125 615
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							253 384 926
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., с НДС							349 242 475
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС							295 968 000

Источники: Анализ Исполнителя

	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	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
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	63
Приложения	64

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	313 024 000	0,5	
Доходный	295 968 000	0,5	
Итого			304 496 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обоснованно не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 15 мая 2018 г., составила:

304 496 000 (Триста четыре миллиона четыреста девяносто шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно

	стр.
Приложения	
1. Декларация качества оценки	65
2. Список используемой литературы	66
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	67
4. Фотографии Объекта оценки	71
5. Копии предоставленных документов	76
6. Информация из сети Интернет	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 predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения СРО СМАО

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

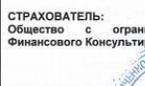
Оценщик

Сыстерова Н. Н.

- ▶ 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 (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.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
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л. А., 2017 г., Нижний Новгород
- ▶ Сборник рыночных корректировок, под ред. Яскевича Е. Е., СРК, 2018 г., Москва

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

 ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991P/776/F04567 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																												
г. Москва	17 августа 2017 г.																											
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика 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 (правы и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																												
СТРАХОВЩИК	<p>ОАО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 04452593.</p>																											
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 11912, г. Москва, ул. Вавилова, д.17, ком. Б2 ИНН 7736549699</p>																											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>																											
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00 коп.) Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 8-ью 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>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 апреля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 апреля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 июля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 октября 2019 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 Страхователю 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 меньше, 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	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 января 2018 г.	2	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 апреля 2018 г.	3	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 июля 2018 г.	4	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 октября 2018 г.	5	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 января 2019 г.	6	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 апреля 2019 г.	7	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 июля 2019 г.	8	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 октября 2019 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																										
1	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 января 2018 г.																										
2	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 апреля 2018 г.																										
3	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 июля 2018 г.																										
4	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 октября 2018 г.																										
5	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 января 2019 г.																										
6	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 апреля 2019 г.																										
7	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 июля 2019 г.																										
8	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек 20 октября 2019 г.																										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований 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 заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																											
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) 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: - 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 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при</p>																											

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.						
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 по предварительному выяснению обстоятельств и степени 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 заявлениями 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. <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 пользу Страхователя, сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Свыше 200 000 000</p> <p>Срок 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</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 40 000 000	5 (Пять)						
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)						
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация						
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 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в виде письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>						
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: ОАО «АльфаСтрахование»						
 в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава № 10	 в лице Руководителя корпоративного блока Полуценного Александра Николаевича, действующего на основании доверенности №7917/16 от «31» октября 2016 г.						

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (2/4)

	ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0586/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г.Москва	30 ноября 2017 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (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. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301101810200000000593. БИК 044525993
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Сыстерова Наталья Николаевна Адрес регистрации и/или ИНН: 590699645632
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте 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 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 23500 руб. (Двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю 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 меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	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 является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления 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.

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
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: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателями); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени 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 страховому случаю убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями 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. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю 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: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. 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 всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК 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. 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:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
 Сыстерова Наталья Николаевна	 в лице Руководителя дирекции №3 Антошкина Александра Александровича, действующего на основании доверенности №4949/14 от *08* декабря 2014 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/91003/7





Фасад здания



Фасад здания, входная группа



Прилегающая территория



Прилегающая территория, парковка



Прилегающая территория, парковка



Прилегающая территория, парковка



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



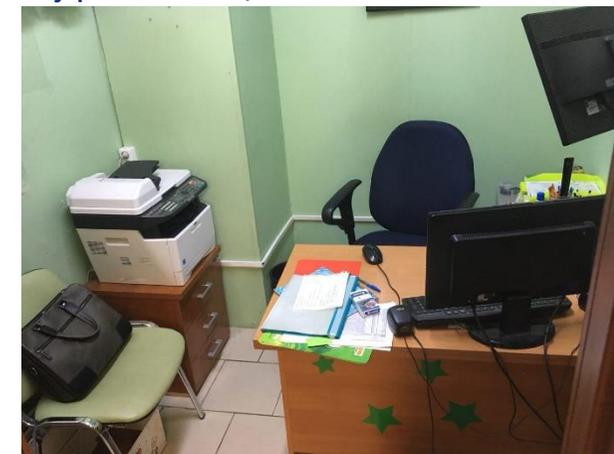
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Входная группа (подвал)



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект (версия 07)

Стр. 1 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 25.12.2017

№ 99/2017/53010664

На основании запроса от 25.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:02:0004008:4817
	Адрес:	г.Москва, ул.Сухонская, д.7А
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР", ИНН: 7709164114
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	03.09.2001
	номер государственной регистрации права:	77-01/02-005/2001-2750
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.11.2017, рег.№ 77:02:0004008:4817-77/002/2017-12 Договор купли-продажи
2.2	правообладатель:	Масолбасова Мария Филипповна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	15.11.2017
	номер государственной регистрации права:	77:02:0004008:4817-77/002/2017-11
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	22.12.2017, рег.№ 77:02:0004008:4817-77/002/2017-13 Акт приема-передачи недвижимого имущества; Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц
2.3	правообладатель:	Закрýтый паевый инвестиционный фонд недвижимость "АКТИВО ШЕСТЬ"
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Долевая собственность
	дата государственной регистрации права:	22.12.2017
	номер государственной регистрации права:	77:02:0004008:4817-77/002/2017-14

file:///H:/AAA%20ОТЧЕТЫ%20промежуточные/ВЫПИСКА%20НУЖНОЕ.xml 25.12.2017

Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект (версия 07)

Стр. 2 из 2

	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН
(подпись, фамилия)

file:///H:/AAA%20ОТЧЕТЫ%20промежуточные/ВЫПИСКА%20НУЖНОЕ.xml 25.12.2017

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное УБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	25323		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Сухонская ул.		
Дом	7А	Корп.	- Строение -
Функциональное назначение	жилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	9799,9	Количество квартир	125
	2903,2	Материал стен	блочные
	416,0	Год постройки	1989
	1063,5	Этажность (без учета подземных этажей)	16
	101,7	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
	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

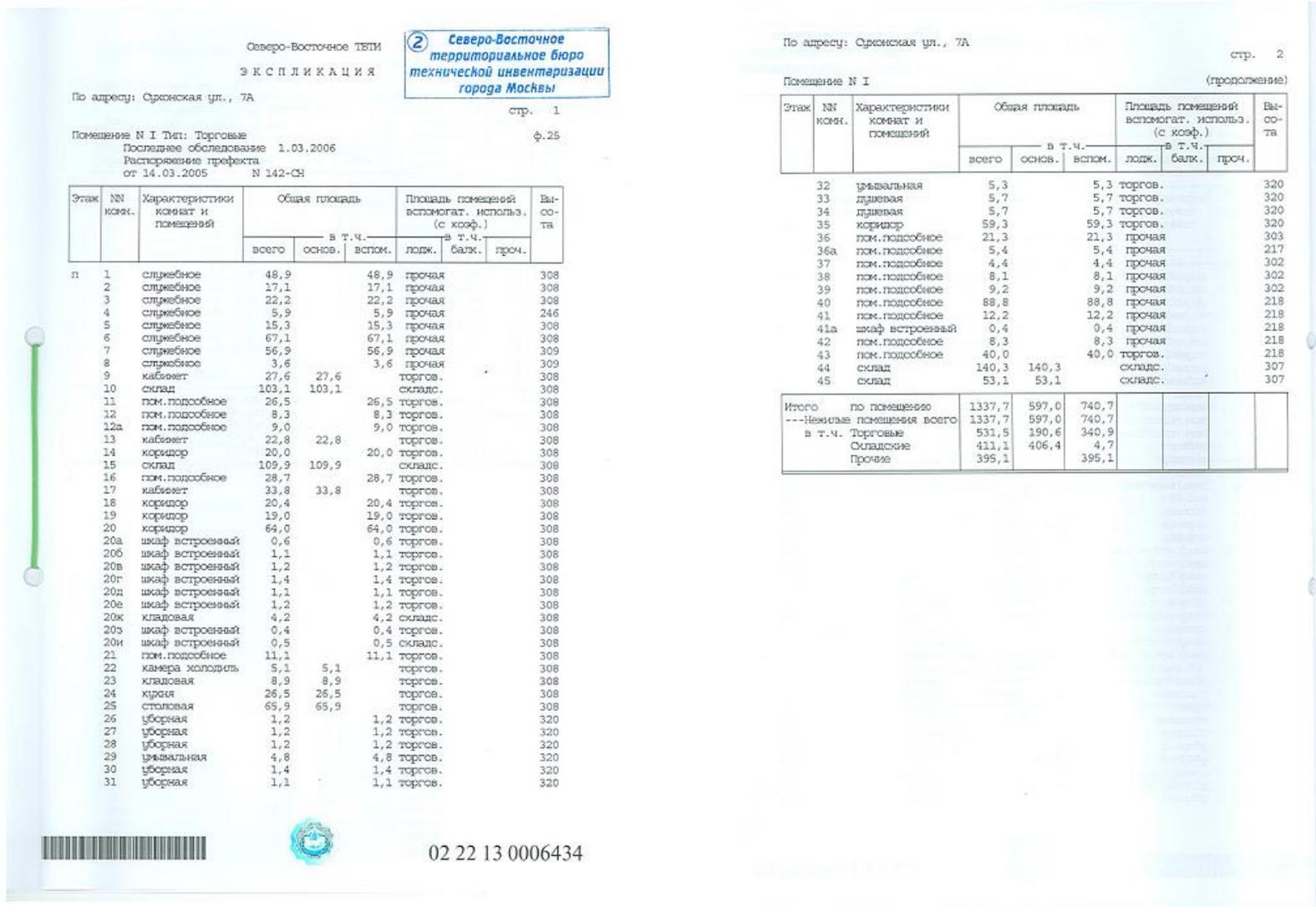
Исполнитель

Матвеева О.В.

19.04.2006

Подпись





Северо-Восточное ТЭП
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Ордынская ул., 7А

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые
Последнее обследование 1.03.2006
Распоряжения 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
			всего	основ.	вспом.	логж.	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	308	
	9	кабинет	27,6		27,6		прочая	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 холодиль.	5,1		5,1		торгов.	308	
	23	кладовая	8,9	8,9			торгов.	308	
	24	кухня	26,5		26,5		торгов.	308	
	25	столовая	65,9	65,9			торгов.	308	
	26	уборная	1,2		1,2		торгов.	320	
	27	уборная	1,2		1,2		торгов.	320	
	28	уборная	1,2		1,2		торгов.	320	
	29	узелочная	4,8		4,8		торгов.	320	
	30	уборная	1,4		1,4		торгов.	320	
	31	уборная	1,1		1,1		торгов.	320	



02 22 13 0006434

По адресу: Ордынская ул., 7А

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

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

По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 3

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

ф.25

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

По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 4

Помещение N I (продолжение)

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

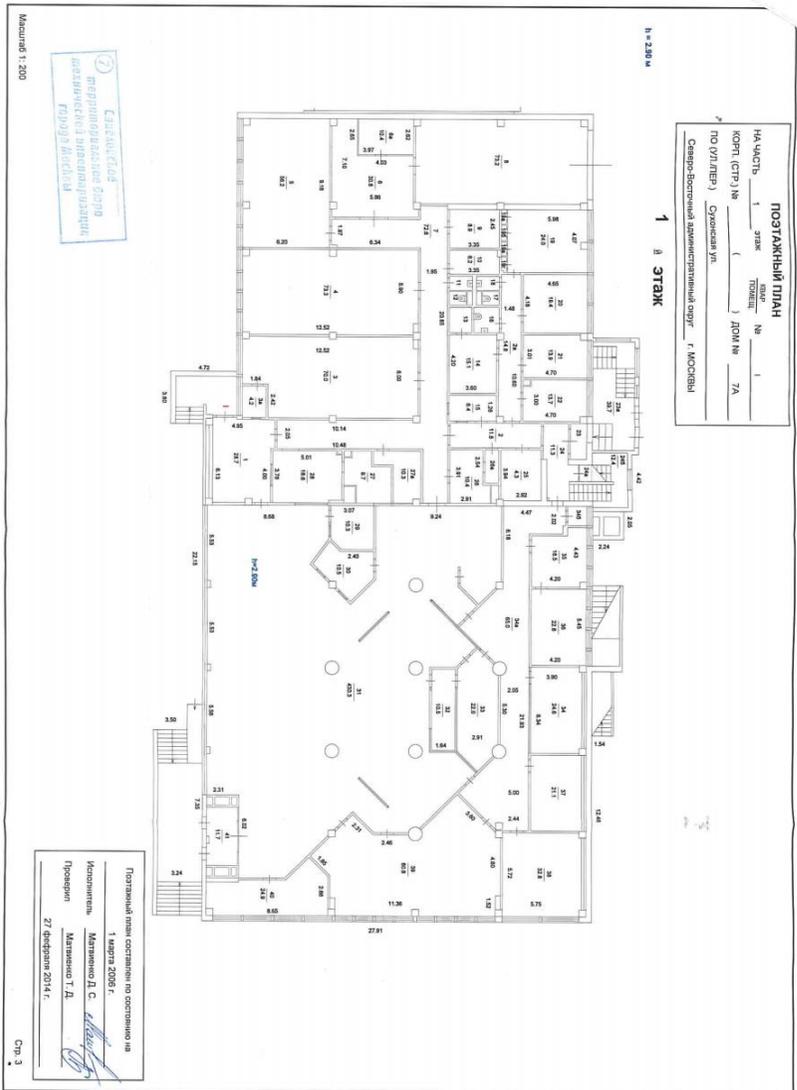
Помещение N I Тип: Торговые
 Последнее обследование 1.03.2006
 Распоряжение префекта
 от 14.03.2005 N 142-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
2	1	лаборатория	37,6	37,6				торгов.
	2а	лаборатория	40,9	40,9				торгов.
	2	коридор	4,5		4,5			торгов.
	2а	пом. подсобное	2,7		2,7			торгов.
	3	кабинет	14,5	14,5				торгов.
	4	коридор	5,6		5,6			торгов.
Итого по помещению			105,8	93,0	12,8			
---Нежилые помещения всего			105,8	93,0	12,8			
в т.ч. Торговые			105,8	93,0	12,8			
Итого			2926,8	1813,6	1113,2			
---Нежилые помещения всего			2926,8	1813,6	1113,2			
в т.ч. Торговые			1867,5	1168,7	668,2			
Складские			664,2	644,9	19,3			
Прочие			395,1		395,1			

Протруновано, пронумеровано и
 оприходовано печатью 2 листов

Бюро
 Федеральное
 Технической инвентаризации
 города Москвы

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



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 2 этаж КВАР. № 1
 ПОМЕЩ. _____
 КОРП. (СТР.) № _____ () ДОМ № 7А
 ПО (УЛ./ПЕР.) Сухонская ул.
 Северо-Восточный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.15 м

2 й этаж

№=3.23м №=2.76м

Масштаб 1: 200

Специальное территориальное бюро технической инвентаризации г. Москва

Позэтажный план составлен по состоянию на 1 марта 2006 г.

Исполнитель Матвиенко Д. С. *[Signature]*

Проверил Матвиенко Т. Д. *[Signature]*

27 февраля 2014 г.

КОПИЯ


ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ДОГОВОР
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА
 в пользование на условиях аренды
 (договор аренды земли)

№ МЗ-08-112.004 от 18 октября 19 98 г.

[Signature]

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
(долгосрочной)

№ М-02-012204

"28" декабря 1998 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Ламурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР", в лице директора Короткевича Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа г.Москвы от 26.11.98г. № 1892 (рег.ИЗК № РД4-5382/8 от 4 декабря 1998г.) "Об установлении права пользования земельным участком Обществу с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР" по адресу: ул.Сухонская; д.7-а" заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 2636 (два тысячи шестьсот тридцать шесть) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул. Сухонская, д.7-а, предоставленный в аренду для использования территории и эксплуатации здания пристройки под магазин по продаже компьютеров, оргтехники.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2) поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. На Участке имеются:

- здание пристройки к шестнадцатиэтажному жилому дому, которое арендует ООО "Ф-ЦЕНТР" полностью - подвал, первый этаж и надстройка второго этажа.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается до 21.07.2022г. года и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем госу-

- 2 -

дарственной регистрации настоящего Договора в Москомземе и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЖ ежеквартальной арендной платы производится по официальному курсу ЭКЖ на дату, предшествующую оплате.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины ставок и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

4.1. Производить замену или установку ограждения по внешней границе Участка при получении разрешения в установленном порядке.

4.2. Часть земельного участка, площадью 1,3 кв.м., расположена в пределах городских линий регулирования застройки и предоставляется Арендатору без права возведения каких-либо капитальных строений и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

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

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.3. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

- 3 -

5.4. Иные права, неурегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.5. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.6. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема предоставлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

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

5.8. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

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

5.10. Не нарушать прав соседних землевладельцев, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.11. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов, расторжении договора на аренду недвижимого фонда, находящегося в собственности Москвы.

5.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- 4 -

- неуплаты арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;

- осуществления без согласия на то Арендодателя передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

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

5.2. В судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендодателя в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, неурегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата качественной пеня

- 5 -

производится в рублях по официальному курсу ЭКБ на дату предшествующую оплате.

7.3. В случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "Особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том

числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время извещать от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

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

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

- 6 -

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю с результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в Арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык. 10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

10.4. Все приложения, указанные в настоящем договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

- 1) Приложение И 1 - Арендная плата.
- 2) Приложение И 2 - План границ земельного участка.

11. БЮДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Представитель Арендодателя:	Арендатор:
Московский земельный комитет:	ООО "Ф-ЦЕНТР "
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20,	109316, г. Москва,
Расчетный счет N	ул. Стройковская, д. 12, кор. 2
40603810439110100034	Расчетный счет N
	40702810600020002015
	в КБ "Флора-Москва"
в Донском ОCB N 7813	
МЕ АК СБ РФ г. Москва	
БИК 044525342	БИК 044583831
корр. счет 30101010600000000342	корр. сч. 30101010500000000128
ИНН 7705031674	ИНН 7709164114
Телефон 218-17-01 719-68-51	Телефон 472-64-01

- 7 -

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 3 листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:
 Председатель Московского земельного комитета
 В.Н. Дамурчиев

От Арендатора:
 Директор ООО "Ф-ЦЕНТР"
 А.М. Короткевич

Договор прошмурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.
 Регистрационный № М-02-018804
 " 28 " октября 1998 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

№ документа: 44

Примечание: предоставление информации

Дата документа: 28.10.1998

Имя заявителя: И.И. Дамурчиев

Регистрационный номер: 018804

Совместно с дополнительными соглашениями

от 28.10.1998 от _____

от 28.10.1998 от _____

от 28.10.1998 от _____

Подпись: И.И. Дамурчиев

Приложение № 1 к договору
 № М-02-018804
 от 28 октября 1998 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

1.1. Площадь участка всего	га	0,2836
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы		23
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для российских юридических лиц	ЭКВ	18000
1.4. Коэффициент дифференциации		0,41

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

2.1. С учетом коэффициента

ЭКВ	2092,97
-----	---------

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В: Московский земельный комитет ИНН 7703031674 по ГИИ № 15 Северо-Восточного административного округа г.Москвы. Расчетный счет № 40603810500001000015 в АКБ "Русский земельный банк" г. Згорьевск, БИК 044552730, корр.сч.30101510700000000730

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Расчет арендной платы производится на основании распоряжений Мэра Москвы от 1 октября 1996г. № 347/П-М, от 2 августа 1998г. № 111-ПМ, от 14 сентября 1998г. № 343-ПМ, от 25 сентября и 260-ПМ.

2. Плата за земляк производится в рублях путем перечисления по официальному курсу рубля к ЭКВ на дату предоставления оплаты. Последний день уплаты является 28 число последнего месяца квартала.

3. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем регистрации Договора аренды в Московском.

4. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платы, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по дню уплаты и дополнительно. Оплата неустойки пеней производится в рублях по официальному курсу ЭКВ на дату предоставления оплаты. День уплаты считается датой снятия средств со счета плательщика, либо датой внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:
 Председатель Московского земельного комитета
 В.Н. Дамурчиев

от Арендатора:
 Директор ООО "Ф-ЦЕНТР"
 А.М. Короткевич

Главный управленец Федеральной регистрационной службы г. Москва	
Номер регистрационного округа	111
Промежуток кадастровых объектов	111/01/001/001
Дата регистрации	2005-07-08 12:03:58
Номер регистрационного документа	МДК-008-11-11
Регистратор	(И.И.О.)

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
(краткосрочной)

№ М-02-510955

МОСКВА

" 22 " ИЮЛЯ 2005 г.

Департамент земельных ресурсов города Москвы (ДЗР), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Территориального Объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании Положения и доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-(80), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР"**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Директора Короткевича Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа от 31.03.2005 г. № 661 (ДЗР от 12.05.2005 г. Рег. № РД4-3304/5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

2

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

- 1.1. Предметом Договора является земельный участок, кадастровый номер 770206004043, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью **642 (шестьсот сорок два) кв.м.**, имеющей адресные ориентиры: г. Москва, Сухонская улица, вл. 7А, предоставляемый в аренду для **эксплуатации гостевой автостоянки без права коммерческого использования.** Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.
- 1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.
- 1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.
- План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.
- 1.4. Участок свободен от строений.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор заключен сроком на **4 года 11 месяцев 28 дней.** Срок действия Договора исчисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.
- 2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.
- 2.3. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.
- 2.4. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.
- 2.5. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- 3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3

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

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

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

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

4

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся на территории Природного комплекса г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Арендатор обязуется использовать предоставленный земельный участок по назначению, без права капитального строительства и возведения каких-либо временных сооружений и навесов.

4.3. Мойку, техобслуживание, заправку автомашин ГСМ на территории автостоянки не производить.

4.4. Установку и замену ограждений по внешней границе земельного участка производить при получении разрешения в установленном порядке.

4.5. Выполнять условия согласования использования земельного участка со всеми согласующими организациями.

4.6. Участок предоставляется арендатору без права коммерческого использования.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору

5

аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование на один год - с государственной регистрацией таких договоров.

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

Арендатор обязан:

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

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

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

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

6

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве в течение 10-ти дней.

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

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

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

- 6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:
- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
 - использования Участка не по целевому назначению;
 - неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
 - неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
 - использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;

7

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

6.2. В судебном порядке обратиться за взысканием на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

- 6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- 6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.
- Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия

8

Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме. Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае не устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

9

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

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

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
Юридический адрес:
113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:
(не для внесения арендных
платежей)

ИНН 7705031674,
ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410
Расч.счет № 40603810900001300001
в АКБ "Русский земельный банк"

корр.счет № 30101810700000000730
БИК 044552730
Телефон 959-18-69, 959-18-53, 218-
20-06

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной
ответственностью "Ф-ЦЕНТР"
Юридический адрес:
127642, г. Москва, Сухонская улица,
дом 7А

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

Банковские реквизиты:

ИНН 7709164114 ОКПО 41988199

Расч.счет № 40702810600020002015
в КБ "ФЛОРА-МОСКВА"

Г.МОСКВА
корр.счет № 30101810700000000831
БИК 044583831
Телефон 472-73-22

10

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах на 13 листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

От Арендодателя:

Начальник Территориального
Объединения регулирования
землепользования Департамента
земельных ресурсов города Москвы
в Северо-Восточном
административном округе
г.Москвы

(по доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-
(80))


И.Б. Маренов

М.п.

От Арендатора:

Директор
Общества с ограниченной
ответственностью "Ф-ЦЕНТР"


А. М. Короткович

М.п.



Приложение №1 к Договору аренды
№ М-02-510955
от "22" июля 2009 г. 2009 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА Ф.ЛС № М-02-510955-001
Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР"
Адрес участка: г. Москва, Сухоновская улица, вл. 7А
Кадастровый номер участка: 77/02/006004043

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка, S, в т.ч. площадь земельного участка на территории Природного комплекса Москвы, S1	642 кв. м 642 кв.м.
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категории арендаторов и видам целевого использования земель, БС	216000 руб/га
1.3	Территориально-экономическая зона г. Москвы	23
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы, КТЭЗ	0.410
1.5	Ставка дополнительной составляющей арендной платы за землю на территории Природного комплекса Москвы, БСП	14000 руб/га
1.6	Коэффициент, учитывающий индексацию (Выдел с 01.01.2003г. в соответствии с ФЗ от 24.07.2003г. № 110-ФЗ), КИ	4.32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.
Ежегодная арендная плата за Участок (АП) вычисляется за период действия коэффициента индексации по формуле: $АП = [(БС/10000) \times КТЭЗ] \times S_1 \times [(БСП/10000) \times S1] \times КИ$

2.1.	Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации	6584,35 руб.
2.2.	Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации	28444,39 руб.

3. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА.
Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа 1 месяца квартала. Пеня за просрочку платежа составляет 0,2% в день от суммы задолженности.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001 УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет 4010181080000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 БИК 044583001 КБК 07111105012030101120 ОКАТО 45280594000 Назначение платежа: Арендная плата за квартал года. Ф.ЛС № М-хх-ххххх-ххх. НДС не облагается.

Примечание:
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999г. № 285-РМ, постановления Правительства Москвы от 12.02.2002 № 107-ПП и федерального закона от 24.07.2002г. № 110-ФЗ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
И.Б. Маренков
И.Б. Маренков
"___" ____ 200__ год
м.п.

От Арендатора:
А.М. Коротких
Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР"
А.М. Коротких
"___" ____ 200__ год
м.п.

Приложение 2 к договору
№ М-02-510955
Кадастровый № 77/02/006004043

ПЛАН
ГРАНИЦЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Общества с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР"
По адресу: Сухоновская улица, вл. 7А,
Москва 1:2000

№ ТОЧКИ	РУБЕЖИ		ГОРИЗОНТАЛЬНЫЕ ПРОЛОЖЕНИЯ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД.	М/М		
1-2	03 10 10,8	10,082		
2-3	03 80 14,3	45,169		
3-4	08 11 49,7	0,195		
4-5	03 81 4,9	13,289		
5-6	03 80 13,7	2,962		
6-7	08 9 29,8	10,843		
7-1	08 79 31,8	61,529		

Площадь земельного участка: 641,7 кв.м.

И.Б. Маренков (Маренков И.Б.)
"___" ____ 200__ год
м.п.

Приложение № 3 к Договору
№ М-02-510955
Кадастровый № 770206004043

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

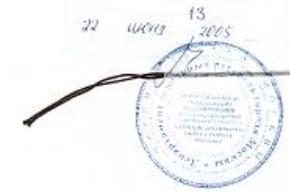
Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР"
по адресу: Сухонская улица, вл. 7А



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗСВАО

/Маренов И.Б./





Директору
ООО "Ф-ЦЕНТР"
А.М. Короткевичу
127642, г. Москва,
Сухонская улица, д.7А

На Ваше обращение о подтверждении действия договора аренды Территориальное управление в СВАО сообщает:

В настоящее время на земельный участок площадью 0,0642га по адресу: Сухонская улица, вл. 7А оформлен договор аренды земли от 22.06.2005 № М-02-510955 ООО "Ф-ЦЕНТР", для эксплуатации гостевой автостоянки без права коммерческого использования, сроком на 4 года 11 месяцев и 28 дней.

Данный договор аренды земли до настоящего времени не расторгнут и, в соответствии со ст.610 Гражданского кодекса Российской Федерации, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, пока считается продленным на неопределенный срок.

Арендная плата по данному договору оплачена полностью (по состоянию на 17.09.2010г.).

Дополнительно сообщаем, что Вам необходимо обратиться в службу «одного окна» ТУ СВАО для оформления дополнительного соглашения для пересчета арендных платежей в установленном порядке.

Заместитель
начальника управления

А.М.Емельянов

Родьянко Н.Н.
618-22-70
Зорина Т.И.
619-25-13



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел.: (495) 957-69-57, факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.rosreestr.ru

№ _____

на № _____ от _____

АО КБ
«Флора-Москва»
ул. Донская, д.4, стр.3
г. Москва, 119049

ООО «Ф-ЦЕНТР»
ул. Сухонская, д.7А
г. Москва, 127642

представителю по доверенности
Шолохову И.Е.
ул. Введенского, д.20, корп.1, кв.101
г. Москва, 117279

№ 77/002/029/2016-1658

О внесении записи о прекращении ипотеки на объекты
недвижимого имущества, расположенные по адресам:
г. Москва, ул. Сухонская, д.7А;
г. Москва, ул. Сухонская, вл. 7А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление) рассмотрело представленные Вами документы вх. № 77/002/029/2016-1658 от 10.11.2016 на прекращение ипотеки на объекты недвижимого имущества по адресам: г. Москва, ул. Сухонская, д.7А; г. Москва, ул. Сухонская, вл. 7а, на основании заявления залогодателя (ООО «Ф-ЦЕНТР») и залогодержателя (АО КБ «Флора-Москва»).

Согласно п. 2 ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сообщаем следующее.

В Единый государственный реестр прав внесена запись о прекращении ипотеки: регистрационный номер 77-77-02/013/2014-654, дата регистрации 29.04.2014.

Государственный регистратор



О.В. Карсева

К.А. Маннин
8(495)882-80-26



1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	10-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.



1.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 – 2 410	1 310 – 2 210	950 – 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям понижаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Таблица 56. Структура операционных расходов

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

5.6. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

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

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87



Рис. 57.

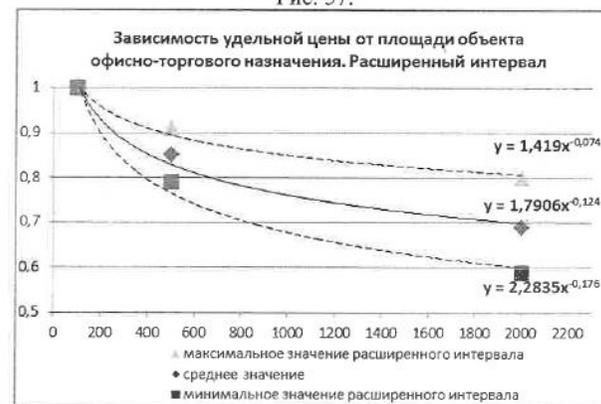


Рис. 58.

⁷ на графиках (рис. 57-60) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 128

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

218

4.6. Элемент сравнения – тип парковки
Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и доверительный
интервал

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 97

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,85	0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,06	1,18

175

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

3.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	11,0%	12,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	11,7%	12,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	10,6%	10,1%	11,2%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 11

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	6,1%	16,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	7,0%	17,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	10,6%	5,6%	15,7%

6.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 60

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,7%	12,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	11,5%	12,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,6%	12,9%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 61

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	8,7%	14,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	9,4%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	9,5%	15,0%

109

6.1. Текущая доходность на активном рынке

6.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

103



Рис. 57.¹

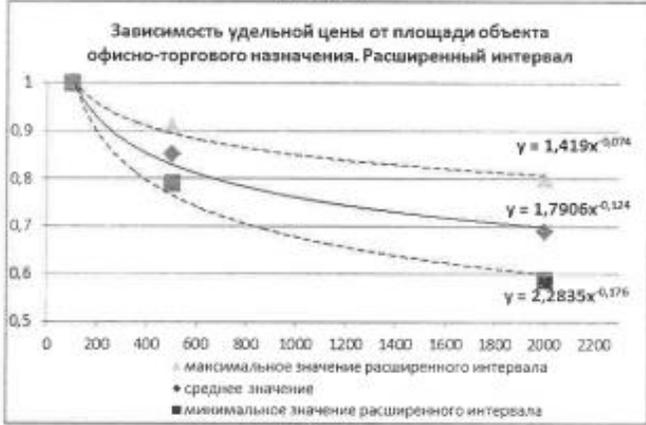


Рис. 58.

¹ на графиках (рис. 57-60) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года		3	8	5
		14	23	20
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	15	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	16	11
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	23	15
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	9	7
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	9	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	9	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
20	Базы отдыха, санатории	4	15	9
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пусковые пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на полностью обособленных землях), меньшей площади, лучшего качества
 ** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statreit на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высокими автомобильными или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общеслужебные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городских центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.
2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

01.01.2018

content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf

2017 ГОД | ОБЗОР | Knight Frank

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

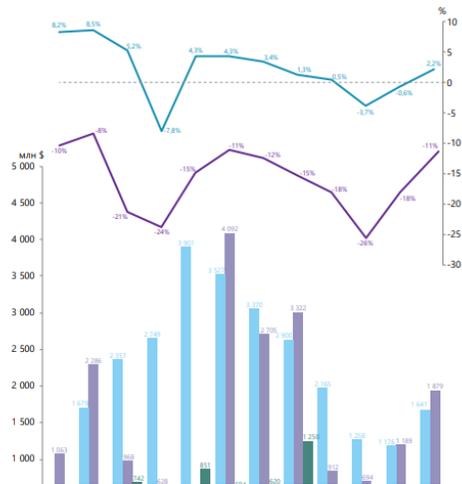
\$1,64 млрд
 ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
 \$71,3 млн
 СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
 9,25–9,75%, прогноз
 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$1,88 млрд
 ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
 \$171 млн
 СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
 9,5–10,0%, прогноз
 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ

Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



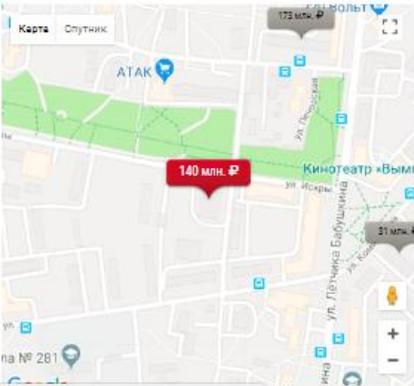
Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ retail.realtor.ru/moscow/19941/ 🔍 ☆      ⋮

PENNY LANE REALTY Premier Russian Residential and Commercial Properties
 ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Новинки Продажа Аренда Продажа с арендатором +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)

Продажа помещения 700 кв.м. СВАО ул. Искры, 1

720 просмотров Лот 19941 [Добавить в избранное](#) [Версия для печати](#) 700.00 м² Цена 200 000 ₽ за м² 140 000 000 ₽ [Предложить свою цену](#)

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Бабушкинская
Расстояние пешком до метро	10 мин.
Расстояние транспортом до метро	3 мин.
Этаж	1
Отделка	без отделки
Район (Округ)	СВАО
Улица	Искры
Высота потолка	4.0 м.
Эл. мощность	200 квт.
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	2014
Тип объекта	помещение
Доходность %	12%
Окупаемость	8 лет
Месячный арендный поток	1 400 000 руб.

Продажа ПСН в СВАО - 700 кв.м. (Возможно частями, любые планировки)

Ожидание maps.googleapis.com...

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a web browser window with the URL `retail.realtor.ru/moscow/19941/`. The page header includes the logo for PENNY LANE REALTY (Premier Russian Residential and Commercial Properties) and TORГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. Navigation links include Новинки, Продажа, Аренда, and Продажа с арендатором. A phone number +7 (495) 150-12-22 and a button Заказать звонок are also visible.

The main content area describes a property for sale:

- Продажа ПСН в СВАО - 700 кв.м. (Возможно частями, любые планировки)
- Подойдет под Фитнес, Магазин, Банк, Салон красоты, Детский центр, Медицинский центр, Стоматологию, и др.
- Продается помещение на 1-ом этаже ЖК "Искры Радости" (два современных 18-ти этажных жилых дома).
- Свободная планировка, высокие потолки, витринные окна, все коммуникации центральные. Электричество - 200 кВт.
- Ведутся переговоры с сетевыми компаниями, потенциальный арендный поток 1 400 000р.
- Рассмотрим Ваше ценовое предложение.

Below the text is a contact form titled "Связаться с представителем". It contains input fields for "Ваше имя" and "Телефон", and a text area with the message: "Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 19941 — Продажа помещения 700 кв.м. СВАО ул. Искры, 1. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо." A red button "Отправить заявку" is located at the bottom right of the form.

Below the form, the representative's information is displayed: "Портретный Сергей", phone number +7 (495) 150 12 22, email `psv@realtor.ru`, and a link "Расскажите моему руководителю, как я работаю".

At the bottom of the browser window, a loading bar for `maps.googleapis.com...` is visible.

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/176530234/> 🔍 ☆

в торговом центре «на ул. Снежная, 13»
 Москва, СВАО, р-н Свиблово, Снежная ул., 13 [На карте](#)
 🚶 Ботанический сад, 10 мин. пешком 🚶 Свиблово, 2 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠ Пожаловаться



📷 12 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 100 м ²	1 из 2	Свободно

Москва, Северо-Восточный административный округ, Снежная улица 13, м. Ботанический сад, продается
 Магазин, общ. пл. 1100 кв.м., 1/2 этаж, Продажа арендного бизнеса .Арендаторы : Сбербанк ,аптека
 Формула здоровья на центральной улице между станцией метро Свиблово и метро Ботанический сад ,4
 отдельных входа. На 1 этаже витринные панорамные окна.Напротив Торговый центр с Атаком
 ,Макдональдсом и другими- "Чукотка",Пятерочка.Очень проходное,проездное место.Звоните! План по
 запросу.

200 000 000 ₽ ▾
 181 818 ₽ за м²

PRO

ДомЭль Недвижимость
 Агентство недвижимости
 55 объявлений

+7 906 700-78-71
+7 495 755-20-87

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/179836875/> 🔍 ☆ ABP 📄 🗺️ 🌐 ⋮

Торговая площадь, 638 м²

Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 28 [На карте](#)
 📍 Бабушкинская, 3 мин. на транспорте

♥ В избранное 🔄 📎 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 9 фото



Площадь	Этаж	Помещение
638 м²	1 из 22	Свободно

ПСН в СВАО Продается помещение свободного назначения под арендный бизнес "Крупная федеральная сеть" арендный поток 820 000 рублей. (Стадия согласования договора) Также данным помещением заинтересованы другие сетевые компании. Помещение на первом этаже жилого дома Бизнес-класса, есть подземный паркинг, удачное расположение, жилой массив. Возможна рассрочка. Документы по запросу, рассмотрим Ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 19281.

102 000 000 ₪ ↓

159 875 ₪ за м²

✓ PRO

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость

Агентство недвижимости
1336 объявлений

+7 926 537-14-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/179825843/> 🔍 ☆     

Торговая площадь, 510 м²

Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 31 [На карте](#)
 Бабушкинская, 13 мин. пешком

 В избранное     Пожаловаться



 4 фото

Площадь	Этаж	Помещение
510 м ²	1 из 9	Свободно

Сдается в аренду торговое помещение общей площадью 520 м². Объект расположен на первой линии домов плотной жилой застройки. . Объект хорошо виден со стороны проезжей части. Отдельный вход, первая линия, большая проходимость. Витринное остекление, хороший рекламный потенциал. Возможно деление на 3 блока от 170 м² с организацией отдельной входной группы. Электричество 80 квт. Ранее помещение арендовала Пятёрочка. Номер лота на нашем сайте: 21135.

918 000 ₽/мес. 

21 600 ₽ за м² в год
 [Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС; без комиссии

 PRO

Penny Lane Realty Аренда 

Агентство недвижимости
[661 объявление](#)

+7 926 110-81-55
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Торговая площадь, 507,1 м²". The location is "Москва, СВАО, р-н Свиблово, Вересковая ул., 16". The listing includes details about the area (16 564 Р за м² в год), contact information for IQ ESTATE, and a large photograph of the building. The building is a multi-story structure with a red entrance door, surrounded by trees. Below the main photo are several smaller images showing the interior of the space. The listing also includes a table with key details: Area (507,1 м²), Floor (1 из 5), and Status (Свободно). A detailed description of the rental terms is provided at the bottom of the listing.

Торговая площадь, 507,1 м²
 Москва, СВАО, р-н Свиблово, Вересковая ул., 16 [На карте](#)
 Свиблово, 14 мин. пешком Бабушкинская, 25 мин. пешком
 Ботанический сад, 25 мин. пешком

699 968 Р/мес.
 16 564 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН; без комиссии

IQ ESTATE
 Агентство недвижимости
 219 объявлений
 +7 495 787-44-70
 +7 985 222-54-01
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

7 фото ЦИАН ID 162699

Площадь	Этаж	Помещение
507,1 м ²	1 из 5	Свободно

Аренда торгового помещения, 2 отдельных входа, 1 этаж, высота потолков 4.5 м, с ремонтом, смешанная планировка, электроэнергия 150 кВт, фасадная реклама, 1-я линия, автомобильный трафик, рядом остановки транспорта. Звоните!

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Торговая площадь, от 40 до 284 м²". The location is "Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 20/2". The listing includes a price range of "от 70 800 до 502 680 Р/мес." and a contact number "+7 905 719-17-69". There are several photos of the interior and exterior of the building. The listing is from the agency "Альянс-Недвижимость".

Торговая площадь, от 40 до 284 м²
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 20/2 [На карте](#)
 Бабушкинская, 18 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

8 фото

ЦИАН ID 6505

Площадь: от 40 до 284 м² | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободно

Вашему вниманию предлагается торгово-офисное помещение. Можно арендовать частями.

Узнайте больше

от 70 800 до 502 680 Р/мес.
 21 240 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС; комиссия 30%

PRO
Альянс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 58 объявлений

+7 905 719-17-69
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

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