



ИО-0622-17

# Отчет об оценке

нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенных на этаже: этаж № 1 в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2

Дата оценки	08 июля 2022 г.
Дата составления отчета	08 июля 2022 г.
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,  
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50  
Тел.: (812) 454-02-00  
www.labrium.ru



Первому заместителю Генерального директора,  
Финансовому директору  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Альфа-Капитал Арендный поток»  
Списивому А.В.

Уважаемый Александр Витальевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 19 от 09 июня 2022 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221 (далее – Объект оценки) по состоянию на 08 июля 2022 г. (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».

Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

**Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, по состоянию на 08 июля 2022 г.<sup>1</sup> составляет:**

**141 875 000 (Сто сорок один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС<sup>2</sup>,**

*в том числе:*

*Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:*

*110 500 000 (Сто десять миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС;*

*Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:*

*31 375 000 (Тридцать один миллион триста семьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.*

<sup>1</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 22, 23

<sup>2</sup> Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности двух помещений, таким образом, результат стоимости, указанный попозиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно



*Справедливая стоимость<sup>3</sup> права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2, общей площадью 4 256 кв. м (доля арендатора 103,62 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0002001:8221, принята равной:*

*0 (Ноль) рублей РФ.<sup>4</sup>*

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Найчук С. О.**

Оценщик I категории  
**Овчинников В.С.**



<sup>3</sup> Данная величина носит условный характер и не может рассматриваться отдельно без условий и допущений, указанных в настоящем Отчете. Стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и данная величина не предполагает раздельную продажу.

<sup>4</sup> В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. При этом Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельного участка не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельным участком и вытекающие из Договора аренды.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	8
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	11
2.2. Используемая терминология	12
2.3. Последовательность определения стоимости	13
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>14</b>
3.1. Состав Объекта оценки	14
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	14
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	15
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	16
3.5. Описание Объекта оценки	20
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	25
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	26
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>27</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемых объектов	27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	30
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	32
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	41
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	48
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>49</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>50</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	53
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	53
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	54
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	57
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	57
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	57
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки</i>	63
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	66
6.3. Доходный подход	66
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	66
6.3.2. <i>Определение длительности прогнозного периода</i>	68
6.3.3. <i>Прогноз доходов и расходов</i>	69
6.3.4. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	85
6.3.5. <i>Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде</i>	86
6.3.6. <i>Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде</i>	87
6.3.7. <i>Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода</i>	87
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>88</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>92</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>93</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>96</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>104</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>118</b>



## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку 19 от 09 июня 2022 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета об оценке	ИО-0622-17 от 08 июля 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2;</li> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2.</li> </ul>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный: Не применялся.</p> <p>Рыночный (сравнительный): 171 956 565 руб. с НДС</p> <p>Доходный: 168 193 541 руб. с НДС</p>
Итоговая величина справедливой стоимости	<p><b>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, по состоянию на 08 июля 2022 г. составляет: 141 875 000 (Сто сорок один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС <sup>5</sup>,</b></p> <p><i>в том числе:</i></p> <p><i>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет: 110 500 000 (Сто десять миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС;</i></p> <p><i>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет: 31 375 000 (Тридцать один миллион триста семьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.</i></p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p>

### 1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2;</li> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2.</li> </ul>

<sup>5</sup> Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности двух помещений, таким образом, результат стоимости, указанный позиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно



Наименование	Характеристика
Имущественные права на Объект оценки	<p>Право общей долевой собственности на помещения, ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления, аренды.</p> <p>Право аренды на земельный участок, доля арендатора 103,62 кв. м, ограничения (обременения) права - не зарегистрированы.</p> <p>Правообладатели: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право общей долевой собственности на помещения, право аренды на земельный участок, доля арендатора 103,62 кв. м
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Аренда
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества	Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата определения стоимости оцениваемого имущества	08 июля 2022 г.
Допущения, на которых основывалась оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</li> <li>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</li> <li>4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> <li>5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является 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.</li> <li>8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</li> <li>9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</li> <li>10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.</li> <li>11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.</li> <li>12. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность.</li> </ol>



Наименование	Характеристика
	Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. 13. Иные допущения и ограничения на усмотрение Оценщика, не указанные выше, будут представлены далее в Отчете об оценке (п. 1.4 Отчета).
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
Форма Отчета Оценщика	Полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»)

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН и дата его присвоения	1027739292283 от 01.10.2002 г.
Юридический адрес	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Таблица № 4. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	9 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b>	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.



## 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является 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.
8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Владелец/приобретатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемым объектам и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.
11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
12. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность





определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

### **Специальные допущения и ограничения**

13. В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. При этом Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельного участка не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельным участком и вытекающие из Договора аренды. При этом стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и данная величина не предполагает раздельную продажу.

14. Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

15. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта.

16. Согласно Заданию на оценку предполагаемое использование результатов оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. Кроме того, приведенные в настоящем Отчете попозиционные стоимости оцениваемых объектов являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку.



17. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

18. В соответствии с Выписками из ЕГРН у оцениваемых помещений зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Подробный анализ соответствия условий рыночным данным по заключенному договору аренды приведен в п. 3.6 Отчета.

19. Документы, предоставленные Заказчиком составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов и содержат полную информацию. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

20. В связи с тем, что нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 используются в совокупности друг с другом, переданы в аренду одному арендатору, а также приобретались в состав имущества фонда единовременно, при расчете стоимости Оценщик учитывал совместную реализацию объектов. Таким образом, определяется справедливая стоимость единого помещения общей площадью 672,40 кв. м. Данные о стоимости каждого из помещений представлены справочно и не могут рассматриваться как итоговая величина их стоимости в случае раздельной продажи.

21. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

22. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Банк России в связи с кризисной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное письмо № ИН-018-38/28 от 06 марта 2022 года «О комплексе мер по поддержке участников финансового рынка»). Банк России намерен до 01 января 2023 года воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевыми ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния краткосрочных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

23. В ходе проведения оценки Оценщик проанализировал влияние факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;



- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

24. Дополнительное соглашение от 24 декабря 2021 г. к Договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г. и Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2022 г. предоставлены Заказчиком в виде документов, имеющих квалифицированные электронные цифровые подписи. Согласно ст. 6 Федерального закона от 06 апреля 2011 г. N 63-ФЗ «Об электронной подписи» (в действующей редакции) информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе. Оценщик принимает, что указанные документы равнозначны документам на бумажном носителе.

25. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 утверждены федеральные стандарты оценки и внесены изменения в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 180 дней со дня его официального опубликования (11 мая 2022 г.). На момент оказания услуг Приказ не вступил в силу, Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

## Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);



- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 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» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

## 2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. I).

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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 (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- 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.

**Отчет об оценке объекта оценки** - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

**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 (п. 6 ФСО N 1).

**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 (п. 7 ФСО N 1).

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

**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 (п. 9 ФСО N 1).

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

**Рыночный подход** - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

**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 (п. 18 ФСО N 1).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

**Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:



- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку 19 от 09 июня 2022 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. являются:

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2;
- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2.

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

*Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21 июля 2020 г.;

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 июля 2020 г. в количестве 2-х штук;

Технический план помещения от 11 августа 2019 г.<sup>6</sup>;

План 1 этажа здания;

Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года и Дополнительное соглашение №1 от 24 октября 2019 г.;

Акт приема – передачи от 24 октября 2019 года к Договору №18560 аренды нежилого помещения от 12 сентября 2019 года;

Дополнительное соглашение №2 от 19 марта 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 года;

Дополнительное соглашение №3 от 14 мая 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 года;

Дополнительное соглашение №4 от 06 августа 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 года;

Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;

Дополнительное соглашение от 24 декабря 2021 г. к Договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;

<sup>6</sup> Учитывая большой объем документа, в Приложении к Отчету приведены только отдельные страницы, используемые Оценщиком и содержащие описание оцениваемых объектов



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2022 г.;

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (представлены в п. 3.5 Отчёта).

#### **Перечень нормативных актов и методической литературы**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group. Москва, 01.01.2022 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

#### **Иные источники**

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

### **3.3. Юридическое описание Объекта оценки**

**Таблица № 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности (долевая собственность) на помещения Право аренды на земельный участок, доля арендатора 103,62 кв. м
Реквизиты правообладателя Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283 <sup>7</sup>
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>8</sup>	Доверительное управление, аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Отсутствует, т. к. ЗПИФ не является юридическим лицом

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21 июля 2020 г. и Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 июля 2020 г., на Объект оценки имеется ограничение

<sup>7</sup> В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами, и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3

<sup>8</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости



(обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6. Отчета.

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компанией учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

**Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта:**

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

#### **Вывод:**

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

### **3.4. Описание местоположения Объекта оценки**

Объект оценки расположен в районе Кунцево Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2.

#### *Общая информация<sup>9</sup>*

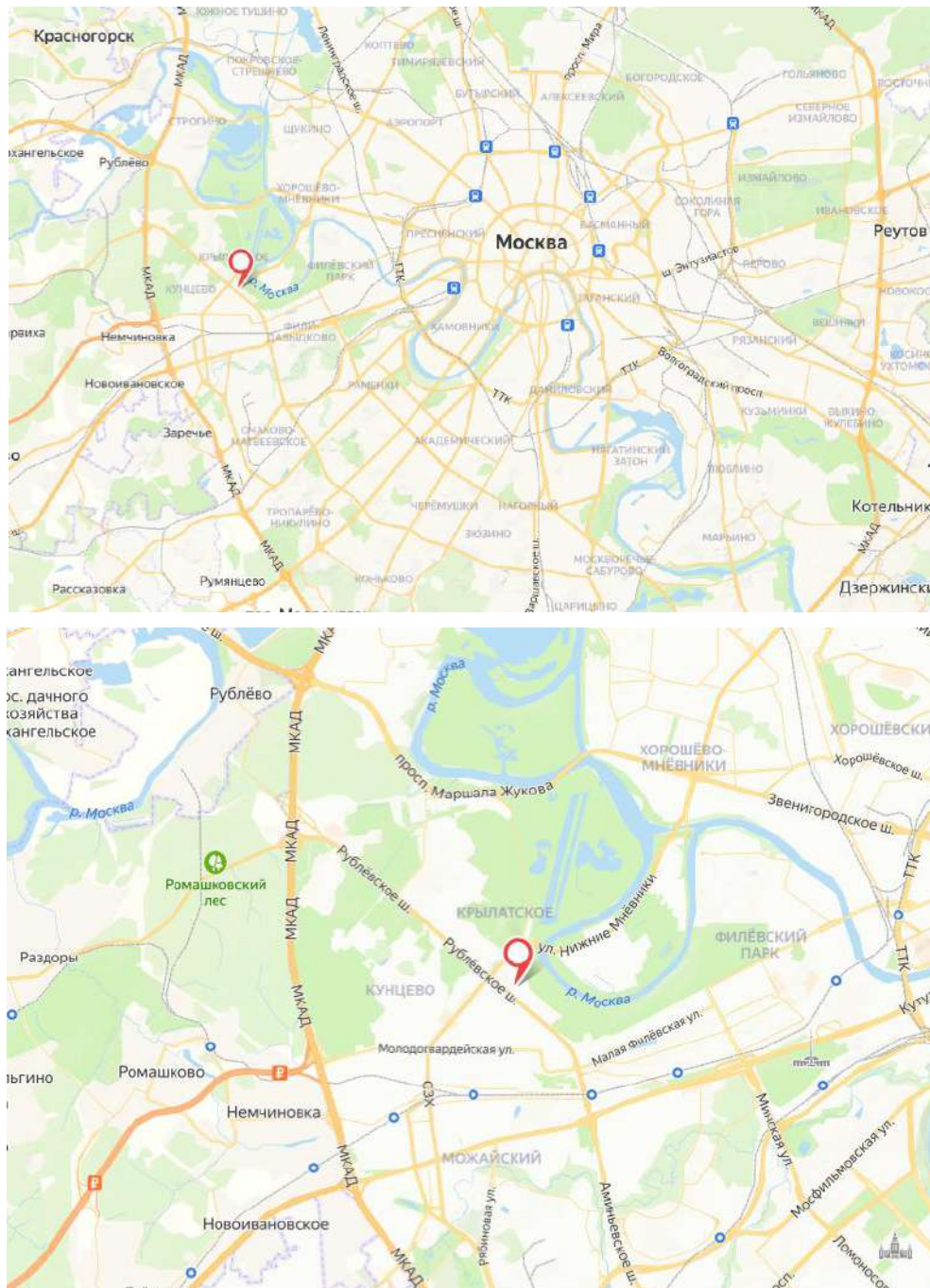
Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 632 409 чел. (2022)<sup>10</sup>, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

<sup>9</sup> Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>; Свободная энциклопедия Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

<sup>10</sup> Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2022 года и в среднем за 2021 год. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2022\\_Site.xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2022_Site.xls)







**Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки на карте г. Москвы<sup>11</sup>**

Объект оценки расположен в Западном административном округе<sup>12</sup>. Западный административный округ (ЗАО) города Москвы - один из двенадцати административных округов столицы. Был образован 10 июля 1991 года. В состав ЗАО входят 13 районов: Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Кунцево, Можайское, Ново-Переделкино, Очаково-Матвеевское, Проспект Вернадского, Раменки, Солнцево, Тропарёво-Никулино, Филёвский Парк, Фили-Давыдково. Западный округ имеет статус самого престижного и самым лучшим экологически чистым округом.

<sup>11</sup> Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps/>

<sup>12</sup> Свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный_административный_округ)



### Район Кунцево<sup>13</sup>

Кунцево — район в Москве, расположенный в Западном административном округе, и одноимённое внутригородское муниципальное образование. Назван по городу Кунцево, включённому в состав Москвы в 1960 году. Общая площадь его территорий составляет 16,5648 квадратных километров. Численность населения в районе на 01 января 2022 г. составляет 150 344 человек.

На северо-востоке граничит с московскими районами Крылатское и Филёвский парк, на востоке с районом Фили-Давыдково, на юге с Можайским районом, на западе с Одинцовским городским округом Московской области. Эксклавы района — Рублёво с Рублёво-Архангельским и Мякинино — граничат с городскими округами Одинцовский и Красногорск Московской области, деревня Мякинино также граничит с районом Строгино. Эксклав «Конезавод, ВТБ» полностью окружён территорией Одинцовского городского округа Московской области и отделён от городского округа Красногорск тонкой полоской.

На территории района расположены 2 станции метро и 1 железнодорожная станция.

Кунцево - один из наиболее чистых районов города. Именно в Кунцево формируется роза ветров, продувающая Москву с Запада чистейшим воздухом. На территории района: ФГБУ «Национальный медицинский исследовательский центр кардиологии» Министерства здравоохранения Российской Федерации, ФГБУ «Центральная клиническая больница с поликлиникой» Управления делами Президента Российской Федерации, ФКУЗ «Центральная клиническая больница МВД России», ФГБУ «Национальный медицинский исследовательский центр сердечно-сосудистой хирургии им. А.Н. Бакулева» Министерства здравоохранения Российской Федерации, МФК «Кунцево Плаза», ТК «Трамплин», ГБУК города Москвы «Культурный центр «Рублево», ГБУК г. Москвы «КЦ «Зодчие», ФГБОУ высшего образования «Московский авиационный институт (национальный исследовательский университет)», Колледж геодезии и картографии МИИГАиК и многие другие организации и учреждения.

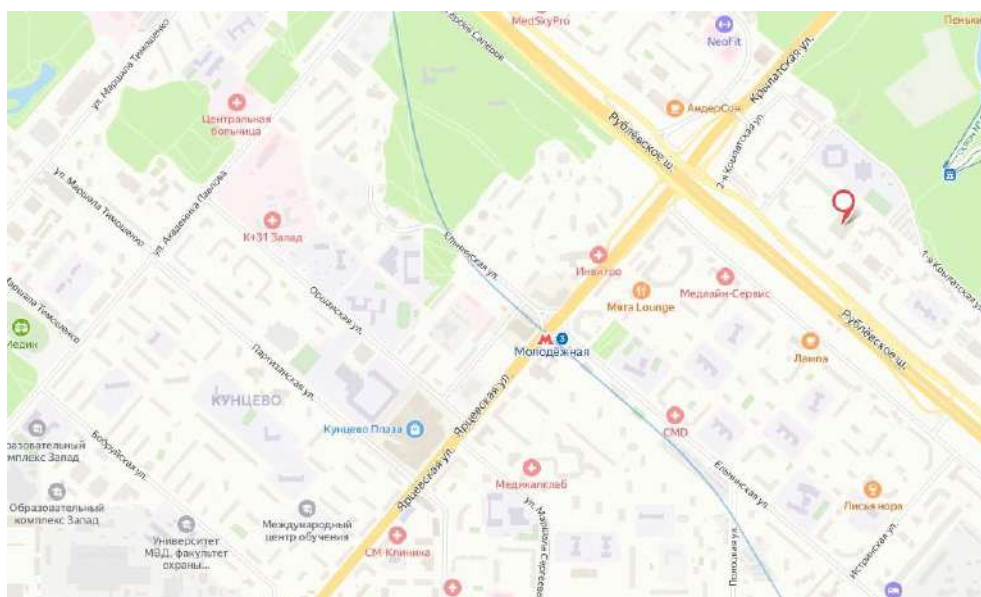


Рис. 2. Расположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы<sup>14</sup>

Объекта оценки расположен внутриквартально, вблизи проходит крупная магистраль района (Рублевское шоссе).

Объект оценки расположен в 1,1 км<sup>15</sup> от станции метро «Молодежная» (14 мин. пешком).

<sup>13</sup> Район Кунцево. URL: <https://kuntsevo.mos.ru/raion/history.php>; Свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кунцево\\_\(район\\_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кунцево_(район_Москвы)); Кунцево - район Западного округа Москвы URL: <https://www.moscowmap.ru/okruga/zao/kuntsevo.html>; Управа района Кунцево города Москвы URL: <https://kuntsevo.mos.ru/raion/history.php>

<sup>14</sup> Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps/>

<sup>15</sup> Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>



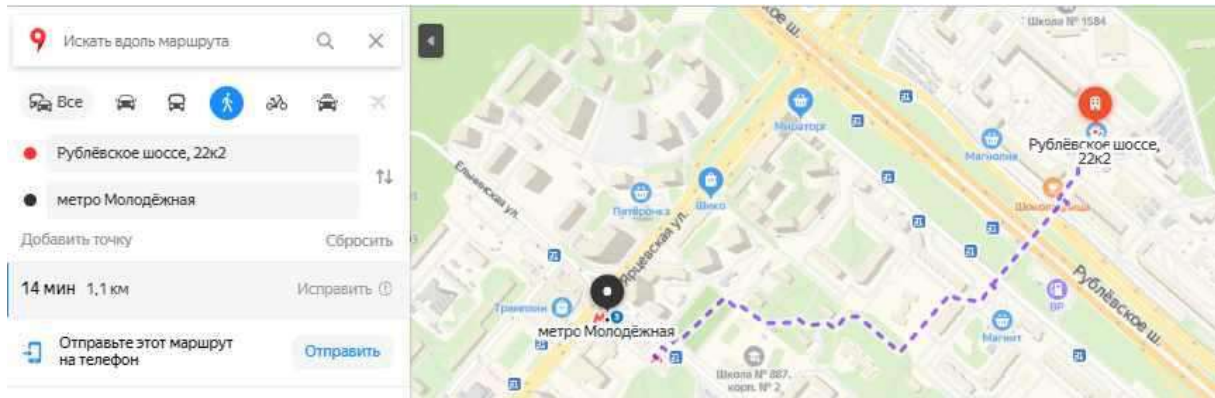
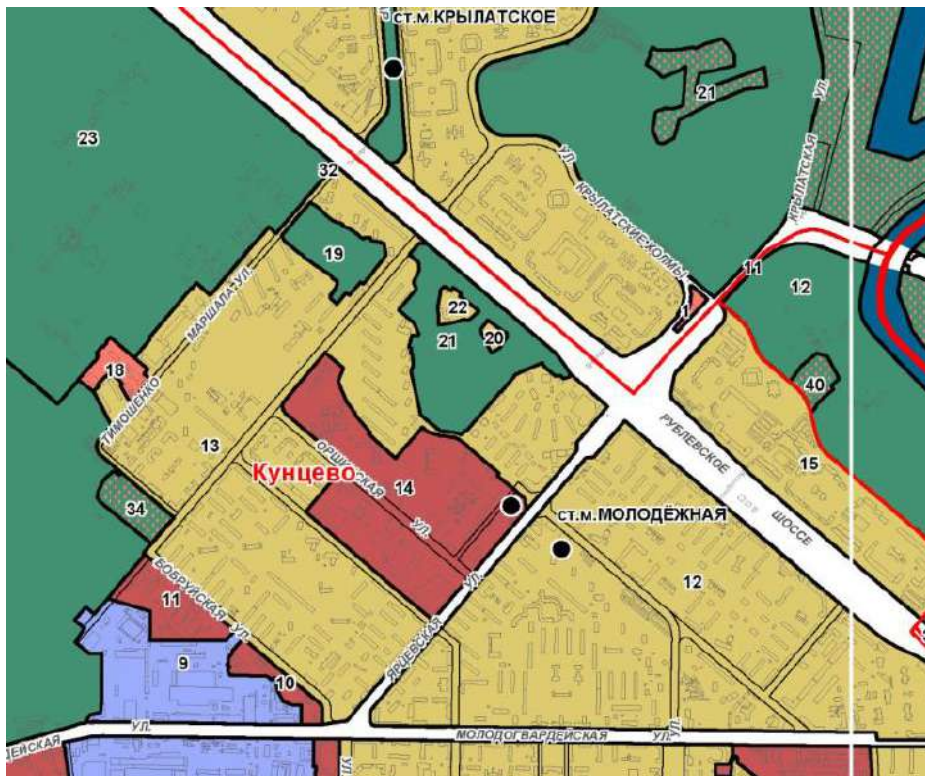


Рис. 3. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы<sup>16</sup>

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн на территории ЗАО запрещен с 7:00 до 22:00 часов<sup>17</sup>, въезд разрешен при наличии специального пропуска. Парковка на прилегающей территории к зданию, в котором расположены помещения, организованная, также имеется стихийная парковка.

#### Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



<sup>16</sup> Источник картографической информации URL: <https://yandex.ru/maps/>

<sup>17</sup> Постановление Правительства Москвы от 6 апреля 2021 г. N 399-ПП «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 22 августа 2011 г. N 379-ПП», <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400449092/>: С 5 мая 2021 г. действует ограничение на въезд с 7.00 до 22.00 грузового автотранспорта грузоподъемностью более 1 тонны в пределах ТТК и движение по ТТК, а также на въезд и движение по территории Москвы, ограниченной МКАД и движение по МКАД грузовых автотранспортных средств разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн (было - разрешенной максимальной массой более 12 тонн). Ранее ограничение действовало с 6.00 до 22.00.





**Рис. 4. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)<sup>18</sup>**

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки.

#### **Выводы по результатам описания местоположения**

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- расположение в ЗАО, в зоне многоэтажной жилой застройки, внутриквартально, вблизи проходит крупная магистраль района (Рублевское шоссе);
- объект расположен в 14 минутах пешком от ст. метро Молодежная;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее);
- здание, в котором расположены оцениваемые помещения, имеет организованную парковку.

### **3.5. Описание Объекта оценки**

**Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>19</sup>**

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:07:0002001:7249
Адрес	г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2
Кадастровая стоимость на 01 января 2021 г., руб.	1 485 881 583,47 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	Торговое, офисное, фитнес-центр, гаражный комплекс
Год постройки	2017

<sup>18</sup> Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, URL: <https://www.mos.ru/mka/function/dlia-spezialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/>, [https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga\\_2.pdf](https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf) (с. 92)

<sup>19</sup> Информация по данным сайта Росреестра «Фонд данных ГКО», [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_aiss\\_fdgko/!ut/p/z1/1Y5BDolwEEXPwglmqgTcFmIaZAHoLQbU5sGMS0YaDy\\_ZSmGEGc3yfv\\_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPy:SVLETGG6wKoSOwBmpM9YYgFAff\\_geY87hyFHIeLCa-DdLdVjArboIwLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfnz01\\_g!!/p0/IZ7\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=/](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_aiss_fdgko/!ut/p/z1/1Y5BDolwEEXPwglmqgTcFmIaZAHoLQbU5sGMS0YaDy_ZSmGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPy:SVLETGG6wKoSOwBmpM9YYgFAff_geY87hyFHIeLCa-DdLdVjArboIwLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfnz01_g!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=/)




Наименование	Значение
Количество этажей	8, в том числе подземных: 2
Общая площадь дома, кв. м	27 617,2 кв. м
Материал стен	Крупнопанельные
Материал перекрытий	н/д
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Физическое состояние здания	Хорошее

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположены оцениваемые объекты, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

**Таблица № 7. Критерии оценки технического состояния**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

**Таблица № 8. Описание земельного участка<sup>20</sup>**

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2
Кадастровый номер	77:07:0002001:8221
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2021 г.	79 833 920,32
Общая площадь, кв. м	4 256
Общая площадь, сот.	42,56
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Хранение автотранспорта. размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (2.7.1); служебные гаражи. размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9)
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный

<sup>20</sup> Описание составлено Оценщиком по предоставленным Заказчиком данным и по данным сайта Росреестра, URL: <https://pkk.rosreestr.ru>



Наименование	Земельный участок
Конфигурация участка	Близкая к прямоугольнику
Наличие строений на участке	Нежилое здание, кадастровый номер 77:07:0002001:7249, общей площадью 27 617,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2
Инженерные коммуникации	Имеются
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Организованные подъездные пути	Имеются

**Таблица № 9. Описание оцениваемых помещений**

Наименование	Значение	
Адрес	г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2	
Кадастровый номер	77:07:0002001:7603	77:07:0002001:7595
Общая площадь, кв. м	523,7	148,7
Назначение	Нежилое помещение	
Фактическое использование	Торговое	
Этаж расположения	1	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы	
Состояние отделки	Хорошее	
Оконные заполнения	Металлопластиковые	
Дверные заполнения	Металлопластиковые	
Отделка стен	Покраска	
Отделка потолка	Подвесные потолки	
Отделка полов	Плитка	
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено	
Кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2021 г., руб. <sup>21</sup>	27 257 191,96	7 739 439,46

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>22</sup>:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы

<sup>21</sup> Информация по данным сайта Росреестра «Фонд данных ГКО», [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko/!ut/p/z1/!U5ta8IwEP5H3sVKI36rZRSn-ELnZvpxDZ2ITQpabqxf7-kMugUkYWDI8\\_bPZDBATLFP6uS20orLi2jZeF7sps8kXhCIsI-HmK02D7PXxcxIJ4uxLsCHWCaEkCkiBuCGT\\_898IvB\\_yvAidP7s68bdBPH4g8BUfHWGuJL1bcoqQ-oxcK2u0IMIAawU3-cfmeBa5bT15AUb2uxHAdI97uOF1pcqRW2Ld1Udv7fu02lhPaFN4jL5IMSxtEYfVS0Wg2YUydlzAsXlfYAMGs6MQxUvHauQpx4J-3AeVmpNU4EjNIZukEcI5IZDTGApt4fsNrW9TT4na8fpJcy3Q!!/p/0IZ7\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC007=M/](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/!U5ta8IwEP5H3sVKI36rZRSn-ELnZvpxDZ2ITQpabqxf7-kMugUkYWDI8_bPZDBATLFP6uS20orLi2jZeF7sps8kXhCIsI-HmK02D7PXxcxIJ4uxLsCHWCaEkCkiBuCGT_898IvB_yvAidP7s68bdBPH4g8BUfHWGuJL1bcoqQ-oxcK2u0IMIAawU3-cfmeBa5bT15AUb2uxHAdI97uOF1pcqRW2Ld1Udv7fu02lhPaFN4jL5IMSxtEYfVS0Wg2YUydlzAsXlfYAMGs6MQxUvHauQpx4J-3AeVmpNU4EjNIZukEcI5IZDTGApt4fsNrW9TT4na8fpJcy3Q!!/p/0IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC007=M/)

<sup>22</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiou.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021 г.



- покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

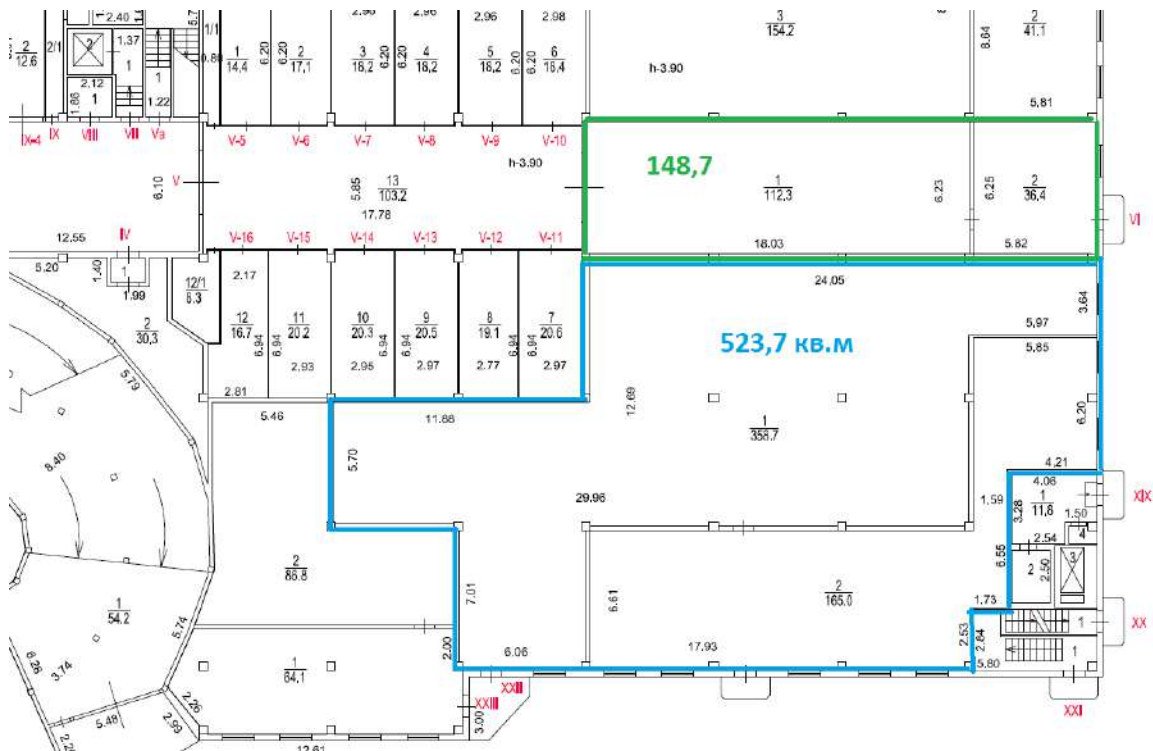


Рис. 5. Схема оцениваемых помещений на плане этажа №1



Фото 1. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения





Фото 2. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения



Фото 3. Состояние помещений



Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений







Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений

### 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилые торговые помещения. Текущее использование: в соответствии с назначением.

На дату оценки оцениваемые помещения переданы в аренду по Договору №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года.

Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года носит долгосрочный характер (заключен на 10 лет). Согласно указанному Договору, минимальная ставка арендной платы после получения лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией<sup>23</sup> составляет 1 350 000 руб. в месяц без НДС (1 620 000 руб. в месяц с НДС) или 28 911,36 руб./кв. м в год с НДС.

<sup>23</sup> Согласно данным официальной информации из реестра лицензий Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка <http://fsrar.ru/licens/reestr> лицензия получена 15 апреля 2020 г.



Сведения из государственного реестра выданных, приостановленных и аннулированных лицензий на производство и оборот этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции	
№ п/п	1
Полное и сокращенное наименование организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя) с указанием ее организационно - правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг" Сокращенно: ООО "Агроторг"
ИНН организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	7825706086
КПП организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	784101001
Адрес (место нахождения), организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Россия,, Санкт-Петербург Город,, ,,, Невский Проспект,, ,,, 90/92
Адрес электронной почты организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	info@x5.ru
Место нахождения (адрес) обособленного подразделения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	Россия,, Москва Город,, ,,, Рублёвское Шоссе, 22, 2,, этаж 1, часть помещения XXII, часть помещения VI
КПП обособленного подразделения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	773145027
Код субъекта Российской Федерации по месту нахождения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	78
Код субъекта РФ по месту нахождения обособленного подразделения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	77
Вид лицензируемой деятельности организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Розничная продажа алкоголя
Номер ранее выданной лицензии	
Дата выдачи лицензии	26 янв 2018
Дата окончания действия лицензии	25 янв 2023
Номер лицензии, соответствующий номеру записи в реестре	77РПА0013713
Сведения о действии лицензии	действующая
Дата изменения сведений о действии лицензии	15 апр 2020
Основание изменения сведений о действии лицензии	решение о переоформлении лицензии
Наименование лицензирующего органа выдавшего лицензию	Департамент торговли и услуг города Москвы
Дата, время и место выездного обслуживания	
Уточненные сведения о выездном обслуживании	
Виды продукции	
Дата внесения изменений в сведения о лицензии по судебным актам и актам других органов	
История изменений сведений о действии лицензии	действующая от 2018-01-26; действующая от 2018-04-19; действующая от 2019-02-21; действующая от 2019-10-04; действующая от 2020-02-04; действующая от 15 апр 2020;
Номер бланка	ДТ 28074
Значения координат характерных точек границ земельного участка места осуществления деятельности заявителя и/или значения координат стационарного торгового объекта или стационарного объекта общественного питания (широта и долгота в формате градусы, минуты, секунды)	широта - 55° 44' 37"; долгота - 37° 25' 46"

Рис. 6. Сведения о лицензии<sup>24</sup>

Арендатор обязан содержать помещения в чистоте, порядке и исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Данная ставка арендной платы не включает в себя коммунальные платежи (п. 2.13 Договора №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года).

В результате расчетов, проведенных Оценщиком в выше представленной таблице, арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 33 703 руб./кв. м в год с НДС с учетом типичной рыночной недозагрузки (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 14%.

С учетом состава арендной ставки оцениваемых помещений (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений), вариативности ставок аренды на рынке - условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

### 3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых торговых помещений, расположенных в Западном административном округе г. Москвы.

<sup>24</sup> Сайт Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка, URL: <https://fsrar.gov.ru/licens/reestr>



## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемых объектов

Таблица № 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемых объектов

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>25</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>26</sup>																																																							
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34 629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 г. - 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 г. по отношению к ценам I квартала 2021 г. составил 123,4%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы в 2019 году составил 19 797 064,3 рублей, за 2020 год составил 19 856 674,5 рублей. Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах), в процентах к предыдущему году (2020 год к 2019 году) составил 99,9%. <sup>27</sup> Данные за 2021 г. и I квартал 2022 г. не опубликованы.																																																							
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-мае 2022 г. - 102,8%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-мае 2022 г. - 104,5%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-мае 2022 г. - 101,9%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», мае 2022 г. составил 891,7 млрд рублей, или 103,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2022 г. - 3658,8 млрд рублей, или 105,1%.	Индекс промышленного производства в январе-апреле 2022 г. по сравнению с январем-апрелем 2021 г. составил 110,4%, с мартом 2022 г. - 96,5%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-апреле 2022 г. по сравнению с январем-апрелем 2021 г. составил 113,7%, с мартом 2022 г. - 100,1%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе - апреле 2022 г. составил 392 406,3 млн рублей или 98,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.																																																							
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>28</sup>	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>29</sup>																																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>I квартал 2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>17,4%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,3%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>3,9%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	I квартал 2022 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,3%	Добыча полезных ископаемых	17,4%	Обрабатывающие производства	16,3%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	3,1%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	12,8%	Транспортировка и хранение	6,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	2,2%	Деятельность финансовая и страховая	4,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,6%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,9%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2019 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,3%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,8%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td> <td>23,7%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>7,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>9,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%	Добыча полезных ископаемых	-	Обрабатывающие производства	14,3%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	4,8%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	23,7%	Транспортировка и хранение	6,2%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,6%	Деятельность в области информации и связи	7,8%	Деятельность финансовая и страховая	1,5%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,3%	Деятельность профессиональная, научная и техническая
Наименование вида экономической деятельности	I квартал 2022 г.																																																								
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,3%																																																								
Добыча полезных ископаемых	17,4%																																																								
Обрабатывающие производства	16,3%																																																								
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%																																																								
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																								
Строительство	3,1%																																																								
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	12,8%																																																								
Транспортировка и хранение	6,0%																																																								
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																																																								
Деятельность в области информации и связи	2,2%																																																								
Деятельность финансовая и страховая	4,2%																																																								
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,6%																																																								
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,9%																																																								
Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.																																																								
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%																																																								
Добыча полезных ископаемых	-																																																								
Обрабатывающие производства	14,3%																																																								
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%																																																								
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																								
Строительство	4,8%																																																								
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	23,7%																																																								
Транспортировка и хранение	6,2%																																																								
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,6%																																																								
Деятельность в области информации и связи	7,8%																																																								
Деятельность финансовая и страховая	1,5%																																																								
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,3%																																																								
Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,0%																																																								

<sup>25</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-май 2022 года» (опубликовано 29.06.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2022.pdf>

<sup>26</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области Доклад «О социальном и экономическом положении г. Москвы в январе-апреле 2022 года», (опубликовано 09.06.2022 г.), URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>

<sup>27</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Валовой региональный продукт. ВРП с 1998 года (обновлено 24.03.2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924>

<sup>28</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 17.06.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

<sup>29</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Произведенный ВРП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (опубликовано 24.03.2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924> // [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20\(с%202016%20г.\)%20\(6\).xlsx](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20(с%202016%20г.)%20(6).xlsx)



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>25</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>26</sup>																												
	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,8%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>7,4%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,4%</td> </tr> </table>	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,8%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,4%	Образование	3,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>5,6%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>-</td> </tr> </table>	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,0%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,6%	Образование	2,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,5%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,8%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	-
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,8%																													
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,4%																													
Образование	3,2%																													
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1%																													
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																													
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																													
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																													
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,0%																													
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,6%																													
Образование	2,2%																													
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,5%																													
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																													
Предоставление прочих видов услуг	0,8%																													
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	-																													
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в мае 2022 г. составил 3417,7 млрд рублей, или 89,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2022 г. – 17 031,7 млрд рублей, или 97,9%.	Оборот розничной торговли в апреле 2022 г. составил 501,4 млрд рублей или 90,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-апреле 2022 г. – 2 074,8 млрд рублей или 101,1% соответственно.																												
Индекс потребительских цен	<p>В мае 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 99,7%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 93,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 78,3%, в обрабатывающих производствах - 98,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,3%.</p>	<p>В апреле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары – 103,0%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 101,8%.</p> <p>Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в апреле 2022 г. составила 28 267,82 рубля и за месяц увеличилась на 1,9%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2022 г. относительно предыдущего месяца составил 102,6%, из него в обрабатывающих производствах – 103,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 97,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.</p>																												
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2022 г. составила 62 269 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,4%.</p> <p>Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 71,9 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).</p>	<p>Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за март 2022 г., по оперативным данным составила 146 043,5 рублей и увеличилась по сравнению с мартом 2021 г. на 17,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2022 г. составила 111,4% к уровню марта 2021 г.</p> <p>Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за февраль-апрель 2022 г. составила 7 323,2 тыс. человек, в их числе 7165,2 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 158,0 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).</p>																												
Наиболее значимые предприятия региона	В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию. <sup>30</sup>																													
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.); – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»;	Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А). <sup>32</sup>																												

<sup>30</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты (18 ноября 2021 г.) // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

<sup>32</sup> Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020>. Более актуальные данные на дату оценки отсутствуют.



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>25</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>26</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»;</li> <li>– краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»;</li> <li>– краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С».</li> </ul> <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»;</li> <li>– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»;</li> <li>– краткосрочный рейтинг – «Not Prime»</li> </ul> <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»;</li> <li>– краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С».</li> </ul> <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации.</p> <p>Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями<sup>31</sup></p>	
<p>Политическая обстановка</p>	<p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири - 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.</p> <p>Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов.</p> <p>С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международного Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний;</p>	

<sup>31</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>25</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>26</sup>
	десяти крупных компаний Запада покинули российский рынок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния. <sup>33</sup> По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от -3,5 до -23%. <sup>34</sup>	Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния. <sup>33</sup> По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от -3,5 до -23%. <sup>34</sup>

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

#### Выводы:

В январе-апреле 2022 года в г. Москва отмечалось повышение объемов промышленного производства, оборота розничной торговли, а также уровня потребительских цен, снижение объемов строительства. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за март 2022 г., по оперативным данным составила 146 043,5 рублей и увеличилась по сравнению с мартом 2021 г. на 17,4%.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения торгового назначения.

По типу объекта недвижимости и особенностям его объемно-планировочного решения торговые объекты бывают:

- встроенно-пристроенные помещения;
- отдельно стоящие здания;
- торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий – например, магазин и склад).

<sup>33</sup> По материалам: СтатРелиз. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на июль 2022 года // URL: <https://statreliz.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

<sup>34</sup> Источник: аналитическая статья «Первый опрос ЦБ после жестких санкций. Что может ждать экономику России» от 10 марта 2022 г., <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>



Классификация торговых объектов по размерам<sup>35</sup>:

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);
- гастроном: магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных товаров универсального ассортимента с преобладанием гастрономических товаров (сыров, колбасных изделий, фруктов, винно-водочных изделий и безалкогольных напитков и т.п.) преимущественно с использованием индивидуального обслуживания покупателей через прилавок;
- супермаркет (универсам): магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м до 2 500 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса с площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания;
- минимаркет (магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м до 400 кв. м, в котором с использованием методов самообслуживания и/или индивидуального обслуживания через прилавок осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров;
- универмаг: магазин с совокупной площадью торговых залов от 3 500 кв. м в городском населенном пункте и от 650 кв. м в сельском населенном пункте, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров универсального ассортимента;
- магазин-салон (бутик): специализированный магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента товаров одной группы или ее части преимущественно по методу индивидуального обслуживания продавцом-консультантом;
- гипермаркет: магазин с площадью торгового зала от 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров универсального ассортимента преимущественно по методу самообслуживания. В гипермаркетах, как правило, организуют собственное кулинарное, хлебопекарное и кондитерское производство и соответствующие отделы по реализации вырабатываемой продукции, а также оказывают дополнительные услуги торговли и услуги общественного питания;
- магазин самообслуживания: магазин, в котором продажа товаров организована преимущественно по методу самообслуживания;
- стоковый магазин (магазин «Сток»): неспециализированный магазин с площадью торгового зала не менее 18 кв. м, в котором преимущественно по методу самообслуживания осуществляется продажа по сниженным ценам ограниченного ассортимента непродовольственных товаров, не соответствующих сезону и не пользующихся спросом;

<sup>35</sup> Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», от 28 августа 2013 г. N 582-ст (в действующей редакции) (<https://base.garant.ru/70795476/>)



- магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке;
- комиссионный магазин (магазин «Секонд хенд»): магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу непродовольственных товаров, в т. ч. бывших в употреблении и/или принятых от населения по договору комиссии и другим договорам;
- магазин - приеомзаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин;
- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности;
- аутлет-центр: торговый центр с общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродажи.
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.

*Объект оценки целесообразно позиционировать как торговое помещение, по критерию масштаба объект относится к супермаркетам.*

### 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

#### Краткий обзор торгового рынка Москвы

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021	I кв. 2022
Общее количество площадей на конец периода, тыс. кв. м	7 136	7 552	7 792	7 968
Новое предложение за период, тыс. кв. м	0	190,0	29,5	0
Количество открытых ТЦ, штук	0	1	2	0
Уровень вакантности, %	8,4	9,1	10,2	—*
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	566	596	616	630

\*данные в I кв. 2022 г. не могут быть верифицированы из-за неопределенности ситуации, связанной с приостановкой фактической работы некоторых магазинов, без выхода арендаторов из арендных договоров

Рис. 7. Основные индикаторы рынка Москвы<sup>36</sup>

<sup>36</sup> Nikoliers, Торговая недвижимость. Москва. I квартал 2022 г., <https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость>





**Предложение.** Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут превзойти даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в I квартале в Московском регионе, были перенесены на более поздний срок. Однако два торговых объекта – ТЦ «Нагорный» и ТЦ Discovery – введены в эксплуатацию (но не открыты для посетителей на 10 апреля 2022 г.). На текущий момент общий объем скорректированного нового предложения, заявленного девелоперами к вводу в 2022 г., сократился на 14% (данные актуальны на 15 марта 2022 г.). Основные сложности с открытиями объектов на высокой стадии готовности в текущих условиях могут быть связаны с приостановкой деятельности значительного числа иностранных ритейлеров, в первую очередь fashion-якорей, а также с существенным ростом валютного курса и стоимости кредитования; в свою очередь, для объектов, находящихся в активной фазе строительства, — дополнительно с сокращением импорта строительных и отделочных материалов, инженерно-технических узлов и т. д.

Предполагается, что ввод торговых центров в Москве по итогам года может достигнуть минимальных значений за последние 10 лет. Кроме того, ряд торговых центров, имевших проблемы в функционировании и ранее, может в принципе не пережить текущий кризис, что повлечет за собой случаи банкротств и смены функционального использования объектов, особенно в случае неполучения льгот от банков и поддержки отрасли государством.

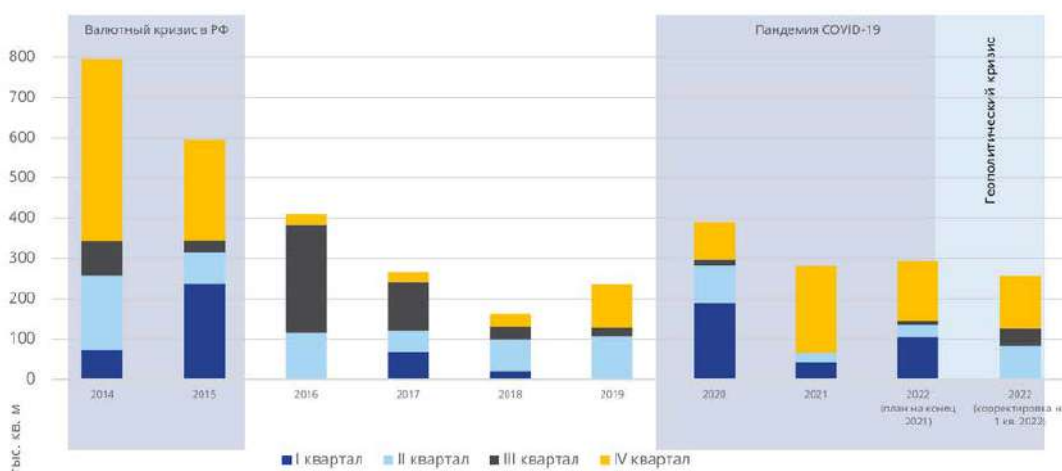


Рис. 8. Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе, 2014–2022 гг.<sup>37</sup>

**Спрос.** Основной сферой приложения сил и экспертизы собственников торговых центров и управляющих компаний в ближайшее время станет поиск компромиссов в арендных отношениях и пересмотр пула арендаторов. По состоянию на конец марта 2022 г. более 95 крупнейших иностранных ритейлеров заявили о приостановке своей деятельности на территории России, при этом более 75% из них имеют собственные розничные магазины в России, а остальные поставляют товары своих брендов в мультибрендовые сети. В большинстве торговых центров данные ритейлеры являются ключевыми трафикогенерирующими арендаторами. Стоит отметить, что магазины всех ключевых российских франчайзи, развивающих иностранные бренды, и некоторые международные франчайзи продолжили операционную деятельность магазинов на территории России.

Часть иностранных брендов, взявших паузу в своей деятельности, в первую очередь те, для кого российский рынок составляет весомую долю в выручке, транслируют желание со временем возобновить деятельность. Для других брендов придется искать альтернативу, однако, по нашим оценкам, азиатские и турецкие сети в ближайшее время не смогут в полной мере компенсировать уход компаний, которые решат окончательно покинуть рынок России. Одним из вариантов возвращения на российский рынок может стать передача управления сетью на территории России местным франчайзи (единичные примеры которых уже появились на рынке), а также организация логистических цепочек через страны-партнеры России и т. д.

<sup>37</sup> Nikoliers, Торговая недвижимость. Москва. I квартал 2022 г., <https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость>



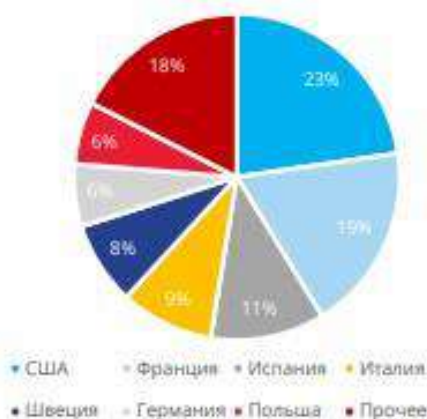


Рис. 9. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России<sup>38</sup>, по стране происхождения, % от количества<sup>39</sup>

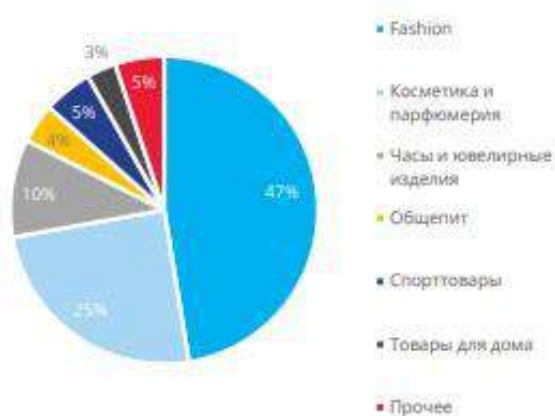


Рис. 10. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России<sup>40</sup>, по профилю, % от количества<sup>41</sup>

**Коммерческие условия.** По итогам I квартала коммерческие условия в торговых центрах в целом не претерпели изменений, так как квартальные арендные бюджеты были авансированы ритейлерами ранее. Однако стоит отметить, что из-за «ажитажного» спроса, в первую очередь на товары fashion-якорей, арендные платежи в крупных торговых центрах в I квартале могут даже превысить прошлогодние.

На протяжении II квартала можно будет наблюдать различные результаты в договоренностях собственников и арендаторов: часть из них уже нашли компромиссные решения, некоторые только находятся в процессе поиска подходящего решения. По укрупненной оценке, на долю иностранных ритейлеров, приостановивших свою деятельность в России в марте 2022, приходится до половины от площадей торговой галереи в ТЦ, при этом ряд из этих ритейлеров осуществляет арендные платежи в форме процента от товарооборота. С некоторыми ритейлерами из данной группы арендодателям и управляющим компаниями уже удастся находить компромиссные решения. Тем не менее, остается еще весомый пул арендаторов, пересмотр арендных условий с которыми потребует максимальной экспертизы и профессионализма собственников торговых центров и управляющих компаний.

**Потребительское поведение.** На протяжении марта на рынке наблюдался ажиотажный потребительский спрос в торговых сетях. С одной стороны, стимулирующим фактором выступила стремительно растущая инфляция и рост цен, в том числе из-за курсовых переоценок и спекулятивной деятельности, сокращение импорта и

<sup>38</sup> Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

<sup>39</sup> Nikoliers, Торговая недвижимость. Москва. I квартал 2022 г., <https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость>

<sup>40</sup> Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

<sup>41</sup> Nikoliers, Торговая недвижимость. Москва. I квартал 2022 г., <https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость>



производственных мощностей иностранных производств внутри страны, боязнь потребителей дефицита товаров первой необходимости, что в итоге привело к кратному росту спроса населения на товары длительного хранения и, как следствие, росту товарооборота ритейлеров, превосходящему предновогодние показатели. С другой стороны, закрытие магазинов крупнейших fashion-ритейлеров массмаркета также привело к спонтанному гиперспросу на одежду данных брендов.

Кроме того, санкционные ограничения испытывают на себе и сети кинопроката — по оценкам экспертов, доля голливудского кино в российском прокате достигает 70%. До нормализации ситуации и поиска альтернативных картин кинопроката российские кинотеатры также ощутят значительное снижение трафика в среднесрочной перспективе.

Текущая ситуация отразилась и на посещаемости торговых центров «в моменте» — в периоды массовых анонсов брендами о приостановке деятельности наблюдается выход индекса посещаемости торговых центров в положительную зону, в сравнении с аналогичным периодом 2021 г. Тем не менее в целом не ожидается восстановление трафика до пандемийного уровня даже в среднесрочной перспективе, а среднее отставание показателя Mall Index за три недели марта от аналогичного допандемийного 2019 г. сохранялось на уровне 20%. Кроме того, согласно данным, отмена с 15 марта 2022 г. в Москве ограничительных мер, связанных с COVID-19, не оказала значительного положительного эффекта на рост посещаемости торговых центров в первую неделю наблюдений (15–20 марта).

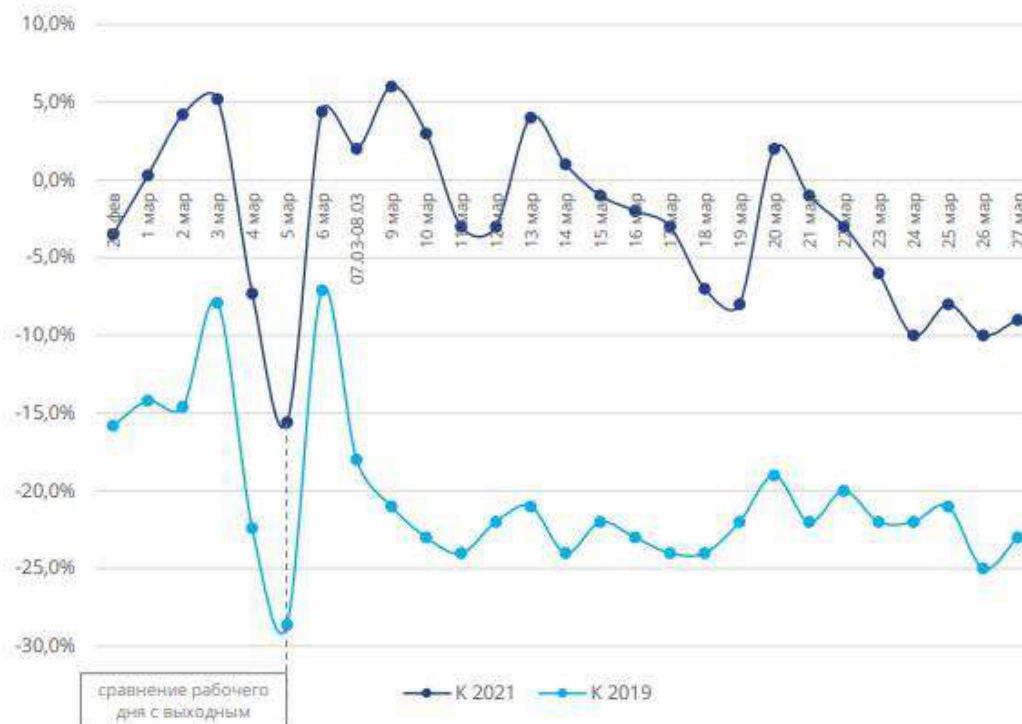


Рис. 11. Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (9–13 неделя), в сравнении с 2021 и 2019 гг.<sup>42</sup>

### Прогноз<sup>43</sup>

В условиях неопределённости с магазинами, приостановившими деятельность, не только собственники ТЦ страдают от снижения арендного потока, но и работающие операторы отмечают снижение количества покупателей. При этом обороты ритейлеров могут даже расти в номинальном выражении, но этот рост, как правило, определяется значительным ростом расходов, которые отражены в ценах.

Одним из ключевых факторов развития рынка ритейла на сегодня является вопрос о дальнейшей судьбе операторов, приостановивших работу.

<sup>42</sup> Nikoliers, Торговая недвижимость. Москва. 1 квартал 2022 г., <https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость>

<sup>43</sup> Прогнозы. Торговая недвижимость, май 2022 г., <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/>



Закрытые магазины «ломают» концепцию ТЦ, уменьшают арендный поток от объекта, негативно влияют на обороты и посещаемость открытых операторов. При этом многие операторы, взявшие паузу, смогут продолжить работу только при полной перестройке бизнеса, новых решениях по транспортной логистике и при условии хороших геополитических новостей, которые могут позволить им возобновить работу.

Часть операторов прорабатывают варианты выхода из бизнеса в России через передачу брендов под локальное управление, продажу, тот или иной вариант франчайзинга. Первыми «кейсами» по выходу среди ритейлеров уже стали LPP, McDonald's, Reebok, Starbucks, L'Occitane. Время «приостановок» заканчивается, начинается этап принятия решений. До конца лета мы увидим и другие примеры выхода иностранных брендов из российского бизнеса.

Проблемы, с которыми сталкиваются сейчас ритейлеры: рост себестоимости и тарифов на перевозку товара, увеличение сроков доставки, сужение ассортимента и снижение посещаемости магазинов. В наиболее тяжелой ситуации оказались кинотеатры, у которых снижение трафика составляет порядка 70%.

Девелоперы ожидают финальных решений от арендаторов, приостановивших свою деятельность, хотя и прорабатывают возможные варианты развития событий на случай закрытия части операторов.

Среди активно обсуждаемых вариантов: привлечение российских развивающихся брендов, собственная франшиза новых турецких и азиатских ритейлеров, реконцепция освобождаемых площадей.

Очевидных решений сейчас нет. В каждом из вариантов есть свои риски и ограничения.

Новые бренды из Азии и Турции не готовы выходить на прямую и рассматривают только партнёрские схемы. Если таким партнёром становится собственник ТЦ, ему нужно фактически создавать новый бизнес с нуля.

Российские бренды смогут занять освобождаемые площади только частично, для более масштабного развития нужно время и тестирование рынка.

Реконцепция – сложная задача из-за специфики площадей некоторых операторов (например, кинотеатры), а также в условиях ограниченного пула потенциальных арендаторов. К тому же обновление концепции предполагает значительные затраты, размер которых в текущей ситуации даже сложно оценить. На фоне неопределённости с выручкой, скорее всего, мало кто из собственников решится на такой процесс.

#### Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных. Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – объекты торгового назначения (магазины);
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Западном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД), максимально приближенные к Объекту оценки;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 150 до 1 500 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.




В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.



Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, кроме этого, приоритет отдается объектам с меньшей общей валовой коррекцией. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.



Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)<sup>44</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 28, корп. 1	г. Москва, ЗАО, Рублёвское ш., д. 18, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Академика Павлова, д. 50	г. Москва, ЗАО, ул. Академика Павлова, 21, корп. 1
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	11	14	10	13
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	подвал (172,4 кв м), 1	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Точная ссылка	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/257564712/">https://www.cian.ru/sale/commercial/257564712/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243353116/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243353116/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_484_m_2128009902">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_484_m_2128009902</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263511884/">https://www.cian.ru/sale/commercial/263511884/</a>
Источник информации	АН Invest 7 +7 917 591-32-57	АН Invest 7, Кристина Мортинга +7 967 104-65-37	АН Malina Property +7 495 410-18-66	АН Malina Property +7 964 539-02-49
Общая площадь, кв. м	579,70	263,00	483,60	210,40
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>150 000 000</b>	<b>70 000 000</b>	<b>88 000 000</b>	<b>50 000 000</b>






<sup>44</sup> В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	310 505	319 392	218 362	285 171
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 218 362 – 319 392 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)<sup>45</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Фото					
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 28, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Гвардейская, д. 17, корп. 1	Москва, ЗАО, ш. Рублевское, д. 101	г. Москва, ЗАО, ш. Аминьевское, д. 14, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 38, корп. 1
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	11	В транспортной доступности	7	В транспортной доступности	10
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Без отделки (арендные канулы, компенсация ремонта)	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка

<sup>45</sup> В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_470_m_2046603293">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_470_m_2046603293</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/propertiesRetail/161734">https://malinaproperty.ru/propertiesRetail/161734</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274929823/">https://www.cian.ru/rent/commercial/274929823/</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/propertiesRetail/151100">https://malinaproperty.ru/propertiesRetail/151100</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275525435/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275525435/</a>
Источник информации	КIKOWN - продукт, объединяющий технологию поиска и оценку, Кирилл +7 958 702-40-54	Malina Property +7 495 374 90 77	тел. +7 962 365-95-80	Malina Property +7 495 374 90 77	тел. +7 965 253-21-35
Общая площадь, кв. м	469,90	225,00	181,50	273,00	1 300,00
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год</b>	<b>38 297</b>	<b>39 733</b>	<b>42 975</b>	<b>32 967</b>	<b>39 600</b>
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов</b>	<b>45 956</b>	<b>47 680</b>	<b>51 570</b>	<b>39 560</b>	<b>47 520</b>
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 39 560 – 51 570 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости Объекта оценки производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве торгового помещения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения). Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. В связи с вышеизложенным анализ рынка земельных участков не приводится в настоящем Отчете.





#### 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, используемых в расчетах.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

- местоположение, близость к остановкам общественного транспорта (метро);
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки;
- этаж (для встроенных помещений);
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

*Местоположение: район расположения*

На уровень цен предложения к продаже и арендных ставок существенное влияние оказывает район расположения. Цены предложений увеличиваются по мере приближения к центральной части города.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17

**Рис. 12. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>46</sup>**

<sup>46</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Местоположение: расстояние до метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,20	1,30	1,39	1,47
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,22
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,13
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,68	0,82	0,88	0,94	1,00

Рис. 13. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>47</sup>

Особенности расположения (относительно красной линии)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

Рис. 14. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>48</sup>

Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,09

Рис. 15. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта<sup>49</sup>

<sup>47</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>48</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>49</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Общая площадь

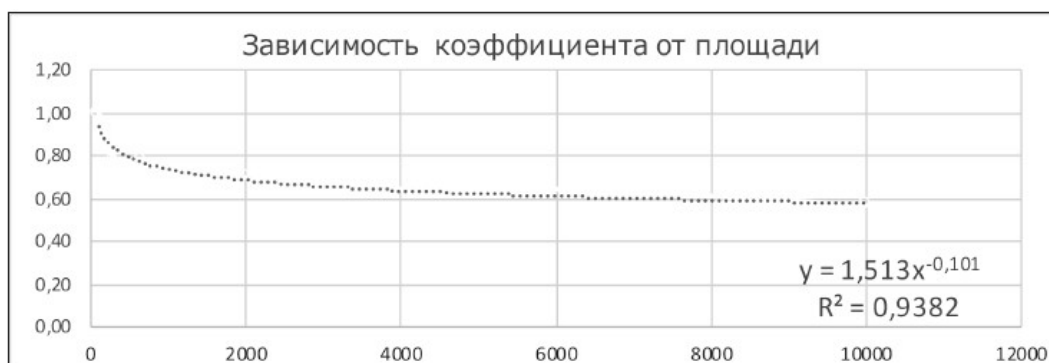


Рис. 16. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>50</sup>

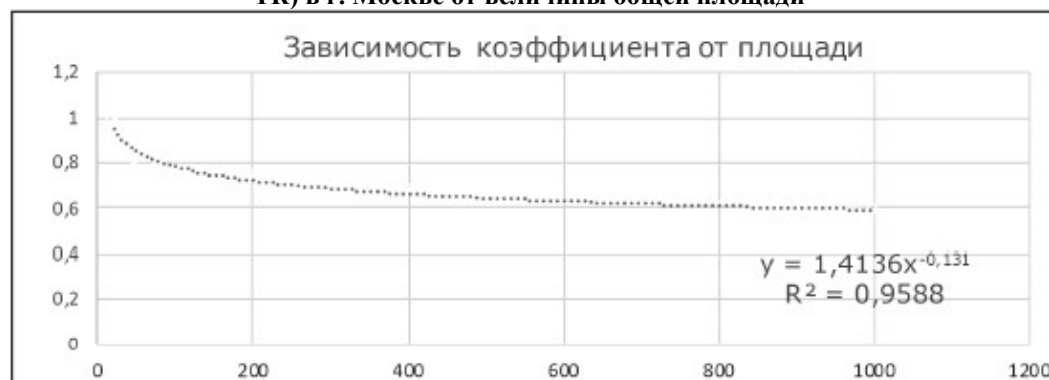


Рис. 17. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>51</sup>

Техническое состояние помещений

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
БЕЗ ОТДЕЛКИ	0	5675	-3713	-9700	-21450
ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	-5675	0	-9388	-15375	-27125
СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	3713	9388	0	-5988	-17738
СТАНДАРТ	9700	15375	5988	0	-11750
ЛЮКС	21450	27125	17738	11750	0

Рис. 18. Данные о средней стоимости ремонта<sup>52</sup>

<sup>50</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>51</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>52</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



*Этаж расположения*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

**Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>53</sup>**

*Отдельный вход*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,26	1,15	1,38

**Рис. 20. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа<sup>54</sup>**

*Тип парковки*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

**Рис. 21. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки<sup>55</sup>**

*Скидка на торг*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	10,20	7,03	14,17
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,69	7,14	15,29

**Рис. 22. Скидки на торг для цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве<sup>56</sup>**

<sup>53</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>54</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.


<sup>55</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>56</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Ставки капитализации

Таблица № 13. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве<sup>57</sup>

Компания	Ставки капитализации, %																			
<p>#MARKETBEAT Full Q4 2021 (RUS) от 27 апреля 2022 г., <a href="https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/2021/marketbeat-full-edition-q4-2021-rus/">https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/2021/marketbeat-full-edition-q4-2021-rus/</a></p> 	10,00%																			
<p>Ставки капитализации коммерческой недвижимости Москвы на 1 квартал 2022 года, Слущкий А.А., к.т.н., Заместитель председателя комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков, <a href="https://sra-russia.org/upload/file/Stavki_Kapitalizatsii_1_kv_2022_Moskva_Slutskiy.pdf?ysclid=l2kmhzltd4">https://sra-russia.org/upload/file/Stavki_Kapitalizatsii_1_kv_2022_Moskva_Slutskiy.pdf?ysclid=l2kmhzltd4</a></p> <p><b>Заключение</b></p> <p>В Табл. 12 проведено сравнение полученных на конец 1 квартала 2022 года ставок капитализации со значениями на конец первого полугодия 2021 года.</p> <p><b>Таблица 12. Сравнение полученных на конец 1 квартала 2022 года ставок капитализации со значениями на конец первого полугодия 2021 года.</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">Ставки капитализации премиальной коммерческой недвижимости гор. Москвы, % годовых</th> </tr> <tr> <th>офисы</th> <th>торговые центры</th> <th>склады</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 кв. 2021</td> <td>9,5</td> <td>10,3</td> <td>11,4</td> </tr> <tr> <td>1 кв. 2022</td> <td>10,5</td> <td>10,6</td> <td>13,1</td> </tr> <tr> <td>Рост, раз</td> <td>1,11</td> <td>1,03</td> <td>1,11</td> </tr> </tbody> </table> <p>Среднее значение:</p>		Ставки капитализации премиальной коммерческой недвижимости гор. Москвы, % годовых			офисы	торговые центры	склады	2 кв. 2021	9,5	10,3	11,4	1 кв. 2022	10,5	10,6	13,1	Рост, раз	1,11	1,03	1,11	10,60%
		Ставки капитализации премиальной коммерческой недвижимости гор. Москвы, % годовых																		
	офисы	торговые центры	склады																	
2 кв. 2021	9,5	10,3	11,4																	
1 кв. 2022	10,5	10,6	13,1																	
Рост, раз	1,11	1,03	1,11																	
	Среднее значение:	10,30%																		

<sup>57</sup> В качестве основного критерия выбора источника данных рассматривалась актуальность, в связи с уходом части компаний с российского рынка и сложившейся неопределенностью, количество источников информации сократилось



Потери от недоиспользования

Таблица № 14. Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве<sup>58</sup>

Компания	Потери от недоиспользования, %
<p>Прогнозы. Торговая недвижимость, май 2022 г., <a href="https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/">https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/</a></p> <div data-bbox="199 403 391 425">РЫНОК В ЦИФРАХ</div> <div data-bbox="199 448 422 470">МОСКВА Январь – май 2022 г.</div> <div data-bbox="215 492 678 582"> <p><b>5,93</b> млн кв. м Общие номиналы торговых площадей в формате торговых объектов</p> <p><b>27,5</b> тыс. кв. м Новое строительство торговых объектов от 15 000 кв. м торговой площади</p> <p><b>11</b> % Доля свободных площадей в формате торговых объектов</p> </div> <div data-bbox="199 604 454 627">МОСКВА Прогноз на конец 2022 г.</div> <div data-bbox="215 649 678 739"> <p><b>6,0</b> млн кв. м Общие номиналы торговых площадей в формате торговых объектов</p> <p><b>60</b> тыс. кв. м Новое строительство торговых объектов от 15 000 кв. м торговой площади</p> <p><b>30</b> % Доля свободных площадей в формате торговых объектов</p> </div> <div data-bbox="199 817 422 840">Commonwealth Partnership   Прогнозы: 23 мая 2022</div> <div data-bbox="702 380 1061 862"> <p>В условиях неопределенности с взаимосвязями приостановивший деятельность, не только собственники ТЦ страдают от снижения арендного потока, но и работающие операторы отмечают снижение количества покупателей. При этом обороты ритейлеров могут даже расти в номинальном выражении, но этот рост, как правило, определяется значительным ростом расходов, которые отражены в ценах.</p> <p>Посещаемость магазинов и ТЦ прерывистая, снижается по сравнению с мартом 2021 г. с показателями 2019 и 2021 гг. продолжает расти. Майские праздники не принесли ожидаемого роста количества покупателей в магазинах и ресторанах.</p> <p>Мы не ожидаем восстановления посещаемости до конца этого года.</p> <p>Трафик ТЦ (Mail Index Москва): -8% апрель 2022 vs апрель 2021 -25% апрель 2022 vs апрель 2019 источник - Focus</p> </div>	<p>11,00% (за январь-май 2022 г.)</p>
<p>Обзор рынка. Торговая недвижимость Москвы, I квартал 2022, <a href="https://rentnow.ru/download.php?fid=2012">https://rentnow.ru/download.php?fid=2012</a></p> <div data-bbox="215 929 606 952">ОБЗОР РЫНКА   ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ   I КВАРТАЛ 2022</div> <div data-bbox="965 929 1045 963">CBRE</div> <div data-bbox="215 985 885 1075"> <p><b>Рынок столкнулся с новым кризисом: приостановлены строительство торговых площадей и деятельность международных брендов</b></p> </div> <div data-bbox="215 1086 997 1142"> <p><b>6,76</b> млн кв. м Объем предложения торговых площадей</p> <p><b>6,4%</b> Средний уровень вакантных площадей в торговом сегменте</p> <p><b>534,2</b> Обеспеченность торговых площадей в Москве, кв. м / 1000 человек</p> <p><b>190 300</b> ГРАЙМ-ставка аренды в ТЦ (руб./кв.м/год)</p> </div> <div data-bbox="215 1164 598 1220"> <p>Ко времени начала геополитического кризиса рынок начал восстановление после пандемии. Вернулась активность международных брендов, доля свободных площадей сократилась, трафик посетителей стремился к допандемным значениям. Однако в текущий момент рынок сталкивается с ситуацией экзистенциальной неопределенности.</p> <p>Рост затрат на строительство и высокий уровень рыночных рисков негативно отражается на объеме ввода торговых площадей. Ожидается, что он будет отложен на более поздние периоды. В случае постепенного развития ситуации, вероятно, запустят 2-3 аквизиционных и ввода арендаторскими площадями. Так, по итогам года, из запланированных 195 тыс. кв.м будут построены около 65 тыс. кв.м. Основой будущего строительства являются ТЦ районного формата.</p> <p>Приостановка деятельности международных ритейл-операторов привела к снижению ставок аренды в рамках новых сделок. Одновременно с этим, с середины марта (после прошедшего пика продаж) началось переогорки с оверпрайз по уже заключенным договорам аренды.</p> <p>© CBRE 2022. Этот отчет является частью 5-летнего цикла, опубликованного в декабре 5-го отчета о рынке недвижимости России. 2022 г. для показателей 100 кв. м в среднем по стране, рассчитанных на основе данных.</p> <p>источник: CBRE</p> </div> <div data-bbox="630 1164 1045 1377"> <p>ГРАФИК 1. Ввод в эксплуатацию торговых площадей и средний уровень вакансий</p> <p>источник: CBRE</p> </div>	<p>6,40% (за 1 квартал 2022 г.)</p>

<sup>58</sup> В качестве основного критерия выбора источника данных рассматривалась актуальность, в связи с уходом части компаний с российского рынка и сложившейся неопределенностью, количество источников информации сократилось



Компания	Потери от неиспользования, %																						
<p>Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы, I квартал 2022 г., <a href="https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022">https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022</a></p> <p><b>Основные показатели*</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м<sup>2</sup></td> <td>14,26/7,22</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в I квартале 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м<sup>2</sup></td> <td>38,5/17,5</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м<sup>2</sup></td> <td>≈358,2/≈239,1</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>13,3% (+1,0 п. п.)**</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Условия аренды в торговых центрах Москвы***:</td> </tr> <tr> <td>торговая галерея, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>0–170 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>3 000–45 000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Операционные расходы:</td> </tr> <tr> <td>торговая галерея, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>6 000–15 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>1 500–3 000</td> </tr> <tr> <td>Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м<sup>2</sup>/1 000 жителей</td> <td>571</td> </tr> </table> <p>* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением ** Изменение по сравнению с показателем за I квартал 2021 г. *** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы Источник: Knight Frank Research, 2022</p>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	14,26/7,22	Введено в эксплуатацию в I квартале 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	38,5/17,5	Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈358,2/≈239,1	Доля вакантных площадей, %	13,3% (+1,0 п. п.)**	Условия аренды в торговых центрах Москвы***:		торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–170 000	якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–45 000	Операционные расходы:		торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000	якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000	Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	571	13,30% (за I квартал 2022 г.)
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	14,26/7,22																						
Введено в эксплуатацию в I квартале 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	38,5/17,5																						
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈358,2/≈239,1																						
Доля вакантных площадей, %	13,3% (+1,0 п. п.)**																						
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:																							
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–170 000																						
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–45 000																						
Операционные расходы:																							
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000																						
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000																						
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	571																						
<b>Среднее значение:</b>	<b>10,23%</b>																						

Операционные расходы

Таблица № 15. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Компания	Операционные расходы за один кв. м в год														
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.	25,14% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>25,14</td> <td>18,03</td> <td>32,10</td> </tr> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>24,05</td> <td>16,07</td> <td>29,52</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52	
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)											
	ОТ	ДО													
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10												
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52												
Справочник рыночных корректировок (СРК-2022) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.	8 502 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, расположенный в здании 2017 года постройки и имеющий хорошее состояние).														



Компания		Операционные расходы за один кв. м в год		
 <b>1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)</b> Таблица 66. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)				
№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290
1.2.	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	10 132	8 502	6 388
	Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 17% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

#### 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут преодолеть даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в I квартале в Московском регионе, были перенесены на более поздний срок. На текущий момент общий объем скорректированного нового предложения, заявленного девелоперами к вводу в 2022 г., сократился на 14% (данные актуальны на 15 марта 2022 г.).

На протяжении марта на рынке наблюдался ажиотажный потребительский спрос в торговых сетях. С одной стороны, стимулирующим фактором выступила стремительно растущая инфляция и рост цен, в том числе из-за курсовых переоценок и спекулятивной деятельности, сокращение импорта и производственных мощностей иностранных производств внутри страны, боязнь потребителей дефицита товаров первой необходимости, что в итоге привело к кратному росту спроса населения на товары длительного хранения и, как следствие, росту товарооборота ритейлеров, превосходящему предновогодние показатели. С другой стороны, закрытие магазинов крупнейших fashion-ритейлеров массмаркета также привело к спонтанному гиперспросу на одежду данных брендов.

Текущая ситуация отразилась и на посещаемости торговых центров «в моменте» — в периоды массовых анонсов брендами о приостановке деятельности наблюдается выход индекса посещаемости торговых центров в положительную зону, в сравнении с аналогичным периодом 2021 г. Тем не менее в целом не ожидается восстановление трафика до пандемийного уровня даже в среднесрочной перспективе, а среднее отставание показателя Mall Index за три недели марта от аналогичного допандемийного 2019 г. сохранялось на уровне 20%. Кроме того, согласно данным, отмена с 15 марта 2022 г. в Москве ограничительных мер, связанных с COVID-19, не оказала значительного положительного эффекта на рост посещаемости торговых центров в первую неделю наблюдений (15–20 марта).

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 218 362 – 319 392 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов за объекты недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 39 560 – 51 570 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже торговой недвижимости на дату оценки находятся в диапазоне 7,03%-14,17% для продажи и 7,14%-15,29% для аренды объектов.





Уровень вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 6,4% – 13,3% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 10,00% – 10,60%.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок справедливой стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность** - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

**Финансовая целесообразность** (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

### Анализ вариантов использования Объекта оценки

*Согласно п. 16 ФСО №7 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Таким образом, анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного не проводился.*

**Юридическая правомочность:** Объект оценки имеет статус нежилых помещений. Ограничений по эксплуатации Объекта оценки не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объекта за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

**Физическая осуществимость:** Учитывая размер объектов недвижимости, их площадь, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объекты в качестве торговых без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у Объекта оценки отдельного входа с улицы, зальной планировки и расположением на первом этаже - наиболее привлекательным для торговых помещений, использование под офисное назначение нецелесообразно. Производственно-складское использование объекта также нецелесообразно в связи с расположением в зоне с ограничением движения грузового транспорта, окружающей застройкой и конструктивными, планировочными характеристиками самого объекта.



**Финансовая оправданность и максимальная эффективность:** типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенных помещений не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объектов недвижимости в качестве торговых помещений. Помещения находятся в хорошем состоянии (не требуют реконструкции или ремонта), имеют отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых объектов. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объектов недвижимости в соответствии с текущим назначением (магазин с подсобными помещениями) оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

*Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием оцениваемых помещений будет их использование по назначению – в качестве торговых помещений, а наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нём здания, в котором расположены оцениваемые помещения.*

## Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (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.

Согласно 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.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);



- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

*1. Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в



отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
  - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
  - подразумеваемая волатильность;
  - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода



на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

#### *Методы оценки*

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

## **6.1. Рыночный (сравнительный) подход**

Рыночный (сравнительный подход) к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок торговой недвижимости г. Москва развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.*

### **6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы



оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

*Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.*

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.

*Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.*

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.

*Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.*

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Поскольку, согласно п. 1.4. данного Отчета, определяется справедливая стоимость единого помещения, то подбиралась одна группа аналогов для 2 нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки.






В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.



Таблица № 16. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 28, корп. 1	г. Москва, ЗАО, Рублёвское ш., д. 18, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Академика Павлова, д. 50	г. Москва, ЗАО, ул. Академика Павлова, 21, корп. 1
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	14	11	14	10	13
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1	подвал (172,4 кв м), 1	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Точная ссылка	x	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/257564712/">https://www.cian.ru/sale/commercial/257564712/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243353116/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243353116/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_484_m_2128009902">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_484_m_2128009902</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263511884/">https://www.cian.ru/sale/commercial/263511884/</a>
Источник информации	x	АН Invest 7 +7 917 591-32-57	АН Invest 7, Кристина Мортина +7 967 104-65-37	АН Malina Property +7 495 410-18-66	АН Malina Property +7 964 539-02-49
Общая площадь, кв. м	672,40	579,70	263,00	483,60	210,40
Цена предложения, руб.	?	<b>150 000 000</b>	<b>70 000 000</b>	<b>88 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	х	310 505	319 392	218 362	285 171
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен





### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>59</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### 6.1.5. Внесение корректировок

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{\text{обр}} = \frac{1}{K_{\text{пр}}}, \text{ где:}$$

- $K_{\text{пр}}$  – прямой коэффициент;
- $K_{\text{обр}}$  – обратный коэффициент.

<sup>59</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.



### **Внесение корректировок по I группе элементов сравнения**

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* На дату проведения оценки оцениваемым правом Объекта оценки является право общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.6 Отчета. Объекты-аналоги имеют заключенные договоры аренды, как и Объект оценки, но различной длительности. При этом подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полученным при интервьюировании (минимальной арендной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды Оценщик не может достоверно утверждать о данном факте. Типичным для торговых объектов является наличие кроме минимальной платы процентной платы от объема продаж. Данная плата может отличаться как по уровню данного процента, так и в зависимости от объема выручки арендатора. Оценщик делает допущение о соответствии данных, указанных в объявлении или при интервьюировании фактически заключенным договорам аренды. По объектам, не имеющим долгосрочных договоров аренды допускается, что возможно заключение договоров аренды на рыночных условиях или расторжение краткосрочных договоров, в случае если их условия не соответствуют рыночным. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

*Условия финансирования.* Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

*Условия продажи.* Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

*Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).* Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	10,20	7,03	14,17

**Рис. 23. Скидка на торг при продаже<sup>60</sup>**

Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,20%. С одной стороны, на рынке торговой недвижимости наблюдаются негативные тенденции, с другой стороны оцениваемые

<sup>60</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



помещения относятся к сегменту торговли продуктами и товарами первой необходимости, влияние социально-экономических негативных изменений для таких объектов менее выражено.

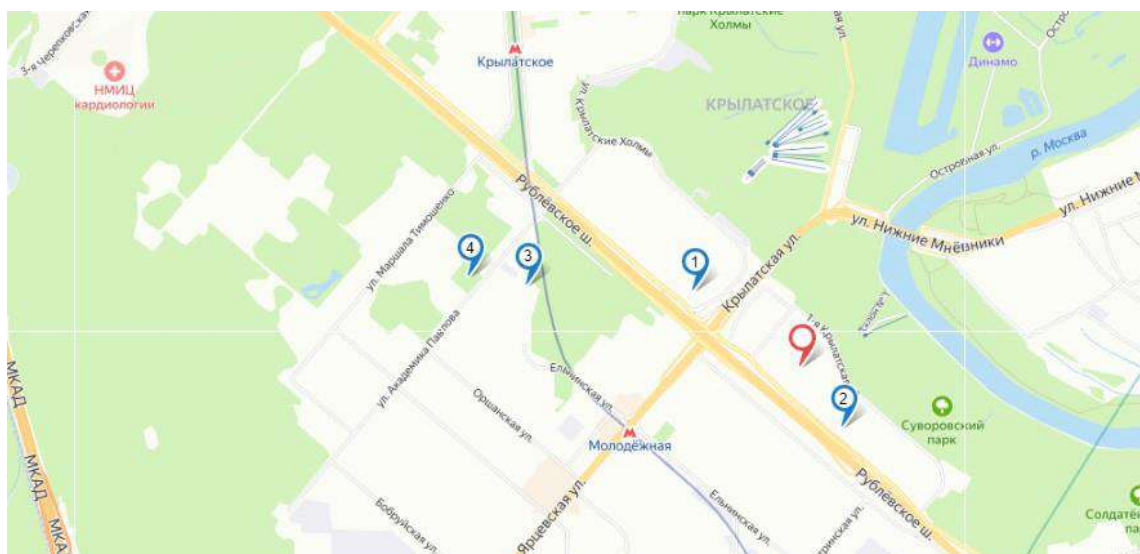
**Таблица № 17. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	?	310 505	319 392	218 362	285 171
Переданные права	вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	310 505	319 392	218 362	285 171
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	310 505	319 392	218 362	285 171
Дата продажи	дата	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	310 505	319 392	218 362	285 171
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	278 834	286 814	196 089	256 084
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>278 834</b>	<b>286 814</b>	<b>196 089</b>	<b>256 084</b>

### Корректировка по II группе элементов сравнения

#### Корректировка на местоположение

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москвы.



**Рис. 24. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)<sup>61</sup>**

<sup>61</sup> По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17

**Рис. 25. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>62</sup>**

Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги находятся в западном направлении (ЗАО г. Москвы), в ценовой зоне между ЧТК и МКАД. Корректировка не требуется.

С точки зрения локального местоположения следует проанализировать расположение объектов относительно красной линии улиц и расстояния до ближайшей станции метрополитена.

*Корректировка на удаленность от станции метро.* Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 г.:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,20	1,30	1,39	1,47
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,22
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,13
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,68	0,82	0,88	0,94	1,00

**Рис. 26. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>63</sup>**

**Таблица № 18. Расчет корректировки на удаленность от станции метро**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. <sup>64</sup>	14	11	14	10	13
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<sup>62</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>63</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>64</sup> Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета



*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

**Рис. 27. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>65</sup>**

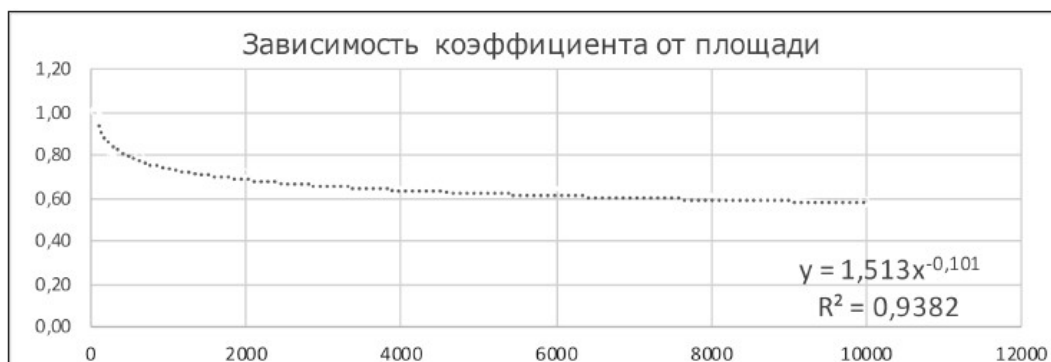
**Таблица № 19. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Величина корректировки, %		-18,70% =(1/1,23-1)×100%	0,00%	0,00%	0,00%

*Корректировка на тип объекта.* Объект оценки и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

*Корректировка на площадь улучшений.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:



**Рис. 28. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>66</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{маш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,101} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{маш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;

<sup>65</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>66</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



- $S_{oo}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{oa}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,101 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

**Таблица № 20. Корректировка на площадь**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,4	579,7	263,0	483,6	210,4
Величина корректировки, %	x	-1,49%	-9,05%	-3,27%	-11,07%

*Корректировка на техническое состояние.* Корректировка на техническое состояние не вводилась, т. к. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стандартную отделку в хорошем состоянии.

*Корректировка на этаж расположения.* Корректировка на этаж расположения для объектов-аналогов №1,2,4 не вводилась, т. к. Объект оценки и данные объекты-аналоги расположены на первых этажах зданий. Объект-аналог №3 частично расположен в подвале, требуется введение корректировки.

Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

**Рис. 29. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>67</sup>**
**Таблица № 21. Корректировка на этаж расположения**

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	0,00	172,40	0,00	0,79 (=1/1,26)
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89 (=1/1,12)
1 этаж	672,40	579,70	263,00	311,20	210,40	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92 (=1/1,09)
Общая площадь, кв. м	672,40	579,70	263,00	483,60	210,40	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	7,94%	0,00%	-

*Корректировка на тип входа.* Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип парковки.* Далее анализируется тип парковки Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>67</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

**Рис. 30. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки<sup>68</sup>**

**Таблица № 22. Корректировка на тип парковки**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Величина корректировки, %		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

*Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца).* Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как торговые помещения.

*Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).* В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Не выявлены.

#### **6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки**

Стоимость  $C_0$  оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$  – откорректированная цена аналога;
- $N_i$  – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- $N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;
- $a^n$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- $A$  – сумма разниц  $(1-a^n)$ .

<sup>68</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



**Таблица № 23. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	278 834	286 814	196 089	256 084
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на расстояние до метро</b>					
Расстояние до ст. метро, мин.	14	11	14	10	13
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка	x	-18,70%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	672,4	579,7	263,0	483,6	210,4
Корректировка	x	-1,49%	-9,05%	-3,27%	-11,07%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	1	подвал (172,4 кв м), 1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	7,94%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-10,19%	0,95%	14,67%	-1,07%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	89,81%	99,05%	85,33%	98,93%
Весовой коэффициент	x	24,07%	26,55%	22,87%	26,51%
Итого скорректированная цена аналогов	x	250 431	289 552	224 848	253 338





Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	30,19%	19,05%	21,21%	21,07%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>10,46%</i>			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>255 736</b>	60 281	76 862	51 423	67 169
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. с НДС</b>	<b>171 956 565</b>				



## 6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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.

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

Применение затратного подхода наиболее обоснованно в тех случаях, когда здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются новыми или отличаются незначительным износом. Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемые помещения, невозможно, поскольку большинство их конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемые встроенные помещения, но это приведет к искаженным результатам.

Кроме того, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

## 6.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной метообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

*К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации Объекта оценки, оценить риск вложений инвестиций в него.*

### 6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.



*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.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.<sup>69</sup>

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

*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.

*Метод дисконтирования денежных потоков* (далее – ДДП) 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 ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>70</sup>:

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

*Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточно рыночных данных для расчета потенциального валового дохода, недозагрузки, расходов, а также общей ставки капитализации, т.е. когда можно определить стабильный и типичный чистый операционный доход. Объект оценки находится в хорошем*

<sup>69</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

<sup>70</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.



техническом состоянии, не требует существенных вложений в ремонт и/или реконструкцию, то есть отвечает критериям применимости метода капитализации, однако, учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность и доступные Оценщику данные, наиболее целесообразным является применение метода дисконтирования денежных потоков.

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей, так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений, ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между потенциальными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогножном периоде, с учетом временного фактора (дисконтирования).

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде:**

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

### 6.3.2. Определение длительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.



Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период принимается в размере 3-5 лет.

*Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,48<sup>71</sup> года (исходя из даты оценки – 08 июля 2022 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г.*

### **6.3.3. Прогноз доходов и расходов**

#### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

##### **Доходы и расходы при эксплуатации объекта**

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – операционные расходы. После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений Объекта оценки.

Так как Объект оценки представляет собой помещения, предназначенные для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

#### **Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

#### ***Проверка достоверности информации о сделках/предложениях***

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

<sup>71</sup> 0,58 года – доля года с даты оценки (08 июля 2022 г.) по 31 декабря 2022 г.



В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего ofertу (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.







#### ***Определение единиц сравнения и элементов сравнения***

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год с НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.



**Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год**

**Таблица № 24. Описание объектов-аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения доходного подхода**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Фото						
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 28, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Гвардейская, д. 17, корп. 1	Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 101	г. Москва, ЗАО, ш. Аминьевское, д. 14, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 38, корп. 1
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	14	11	В транспортной доступности	7	5	10
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта)	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1	1	1
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_470_m_2046603293">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_470_m_2046603293</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161734">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161734</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274929823/">https://www.cian.ru/rent/commercial/274929823/</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151100">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151100</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275525435/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275525435/</a>



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	x	КIKOWN - продукт, объединяющий технологию поиска и оценку, Кирилл +7 958 702-40-54	Malina Property +7 495 374 90 77	тел. +7 962 365-95-80	Malina Property +7 495 374 90 77	тел. +7 965 253-21-35
Общая площадь, кв. м	672,40	469,90	225,00	181,50	273,00	1300,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	38 297	39 733	42 975	32 967	39 600
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	?	45 956	47 680	51 570	39 560	47 520
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен





### **Внесение корректировок по I группе элементов сравнения**

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{обр} = \frac{1}{K_{пр}}, \text{ где:}$$

- $K_{пр}$  – прямой коэффициент;
- $K_{обр}$  – обратный коэффициент.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Как Объект оценки, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, которые передаются на праве аренды. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п.3.6 Отчета. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

**Условия финансирования.** Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

**Условия продажи.** Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

**Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).** Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно п. 4.4 настоящего Отчета как минимальное значение скидки на торг для арендных ставок торговых объектов.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,69	7,14	15,29

**Рис. 31. Скидка на торг по аренде<sup>72</sup>**

Оценщик счел целесообразным принять минимальное значение скидки на торг в размере 7,14% с учетом её значительного размера. На рынке торговой недвижимости наблюдаются негативные тенденции, однако, оцениваемые помещения относятся к сегменту торговли продуктами и товарами первой необходимости, влияние социально-экономических негативных изменений для таких объектов выражено куда менее значительно, чем в среднем для ТК, ТЦ, ТРК.

<sup>72</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



**Таблица № 25. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	45 956	47 680	51 570	39 560	47 520
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	45 956	47 680	51 570	39 560	47 520
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	45 956	47 680	51 570	39 560	47 520
Дата продажи	дата	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	45 956	47 680	51 570	39 560	47 520
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-7,14%	-7,14%	-7,14%	-7,14%	-7,14%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	42 675	44 276	47 888	36 736	44 127
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-7,14%	-7,14%	-7,14%	-7,14%	-7,14%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./кв. м/год</b>	<b>-</b>	<b>42 675</b>	<b>44 276</b>	<b>47 888</b>	<b>36 736</b>	<b>44 127</b>

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

*Корректировка на местоположение*

Далее представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москва.



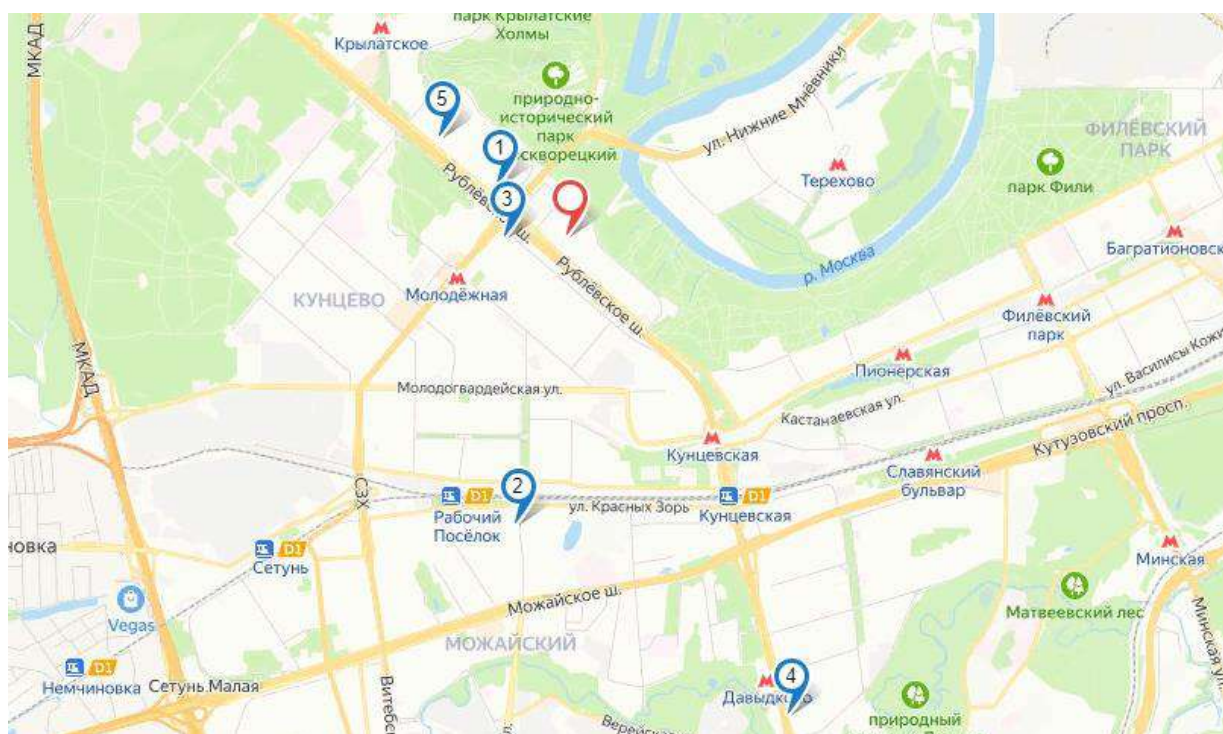


Рис. 32. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)<sup>73</sup>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17

Рис. 33. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>74</sup>

Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги находятся в западном направлении (ЗАО г. Москвы), корректировка на направление не требуется. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне между ЧТК и МКАД. Корректировка на ценовую зону не требуется.

<sup>73</sup> По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: № 1-5 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки

<sup>74</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



С точки зрения локального местоположения следует проанализировать расположение объектов относительно красной линии улиц и расстояния до ближайшей станции метрополитена.

*Корректировка на удаленность от станции метро.* Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 г., согласно которому удаленность от станции метро оказывает следующее влияние для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК):

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,20	1,30	1,39	1,47
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,22
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,13
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,68	0,82	0,88	0,94	1,00

Рис. 34. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>75</sup>

Таблица № 26. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Расстояние до ст. метро, мин. <sup>76</sup>	14	11	В транспортной доступности	7	5	10
Величина корректировки, %		0,00%	6,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

Рис. 35. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>77</sup>

Таблица № 27. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Особенности расположения (относительно красной линии)	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы

<sup>75</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>76</sup> Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

<sup>77</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

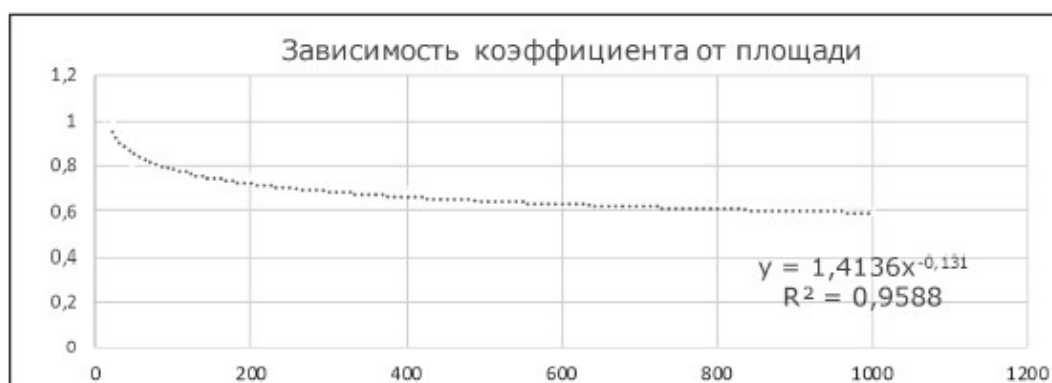


Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Величина корректировки, %		-18,70%	-6,54%	-18,70%	-18,70%	-18,70%

*Корректировка на тип объекта.* Корректировка на тип объекта не вводилась, т. к. Объект оценки и все объекты-аналоги являются помещениями.

*Корректировка на площадь улучшений.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты предлагаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Корректировка на площадь рассчитана с использование исследования ABN Group, 01.01.2022 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:



**Рис. 36. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>78</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,131} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,131 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

**Таблица № 28. Корректировки на площадь**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Общая площадь, кв. м	672,4	469,9	225,0	181,5	273,0	1 300,0
Корректировка	x	-4,59%	-13,36%	-15,76%	-11,14%	9,02%

*Корректировка на техническое состояние.* Корректировка на техническое состояние не вводилась, т. к. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1-2,4-5 имеют стандартную отделку в хорошем состоянии. Объект-аналог №3 предлагается к аренде без отделки. Однако, учитывая, что арендатору будут предоставлены арендные каникулы и компенсация ремонта, корректировка на техническое состояние для объекта-аналога №3 также не вводилась.

*Корректировка на этаж расположения.* Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина влияния фактора на стоимость определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>78</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

**Рис. 37. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>79</sup>**

Так как Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1 этажах, то корректировка не вводилась.

*Корректировка на тип входа.* Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип парковки.* Далее анализируется тип парковки Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

**Рис. 38. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки<sup>80</sup>**

**Таблица № 29. Корректировка на тип парковки**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Величина корректировки, %		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

*Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца).* Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как торговые помещения.

*Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).* В отношении объектов сравнения не выявлено существенных факторов, на которые требуется введение корректировок. Корректировка не требуется.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Не выявлены.

Далее приводятся итоговые корректировки арендных ставок сравниваемых объектов, согласование их откорректированных ставок и определение стоимости Объекта оценки. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

<sup>79</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>80</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Таблица № 30. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная по поправочным элементам цена	-	42 675	44 276	47 888	36 736	44 127
<b>Корректировка на ценовую зону</b>						
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на расстояние до метро</b>						
Расстояние до ст. метро, мин.	14	11	В транспортной доступности	7	5	10
Корректировка	x	0,00%	6,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>						
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	x	-18,70%	-6,54%	-18,70%	-18,70%	-18,70%
<b>Корректировка на тип объекта</b>						
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>						
Общая площадь, кв.м	672,4	469,9	225,0	181,5	273,0	1 300,0
Корректировка	x	-4,59%	-13,36%	-15,76%	-11,14%	9,02%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>						
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта)	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>						
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>						
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>						
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-13,28%	-3,90%	-31,46%	-26,84%	0,32%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1 - абсолют. вал. коррекция	x	86,72%	96,10%	68,54%	73,16%	99,68%
Весовой коэффициент	x	20,44%	22,65%	16,16%	17,25%	23,50%
Итого скорректированная цена аналогов	x	37 006	42 548	32 821	26 877	44 269
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	33,28%	35,90%	51,46%	46,84%	37,72%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>19,41%</i>				
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>37 545</b>	<b>7 565</b>	<b>9 639</b>	<b>5 303</b>	<b>4 636</b>	<b>10 403</b>





Таблица № 31. Расчет потенциального валового дохода (с НДС)

Показатель	Значение
Арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м /год	37 545
Площадь, кв. м	672,40
Потенциальный валовой доход, руб. в год	25 245 149

### Определение корректировок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных коммерческих помещений Исполнителем выяснено, что, типичным договорным условием является предоплата, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Рынок торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей по аналитическим источникам.

В качестве основного критерия выбора источника данных рассматривалась актуальность, в связи с уходом части компаний с российского рынка и сложившейся неопределенностью, количество источников информации сократилось.

Таблица № 32. Потери от недоиспользования

Компания	Потери от недоиспользования, %
<p>Прогнозы. Торговая недвижимость, май 2022 г., <a href="https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/">https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/</a></p>	11,00% (за январь-май 2022 г.)
<p>Обзор рынка. Торговая недвижимость Москвы, I квартал 2022, <a href="https://rentnow.ru/download.php?fid=2012">https://rentnow.ru/download.php?fid=2012</a></p>	6,40% (за 1 квартал 2022 г.)



Компания	Потери от неиспользования, %
Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы, I квартал 2022 г., <a href="https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022">https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022</a>	
<b>Основные показатели*</b>	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	14,26/7,22
Введено в эксплуатацию в I квартале 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	38,5/17,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈358,2/≈239,1
Доля вакантных площадей, %	13,3% (+1,0 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–170 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–45 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	571
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м <sup>2</sup> , объединенных общей концепцией и единым управлением ** Изменение по сравнению с показателем за I квартал 2021 г. *** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы Источник: Knight Frank Research, 2022	
<b>Среднее значение:</b>	<b>13,30%</b> (за I квартал 2022 г.)
	<b>10,23%</b>

Таким образом, потери от неиспользования были приняты равными 10,23%.

Согласно исследованию ABN Group, 01.01.2022 г., среднее значение потерь от неиспользования в размере 15,22% не соответствует среднему уровню аналитических данных. Оценщик принял решение не принимать к дальнейшему расчету данные исследования ABN Group, поскольку они выбиваются из диапазона, а также принимая во внимание, что Объект оценки сдан в аренду по долгосрочному договору аренды.

По состоянию на дату оценки в аналитических материалах имеются первые данные о количественном изменении вакантности по состоянию на дату оценки в связи с политической обстановкой, однако, прогнозировать дальнейшие изменения на рынке торговых помещений с высокой степенью достоверности не представляется возможным. Потери от неиспользования были приняты постоянными на весь прогнозный период. При этом на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

### Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

**Таблица № 33. Расчет потенциального валового дохода (с НДС)**

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход, руб. в год	25 245 149
Потери от неиспользования, %	10,23%
Потери от неплатежей, %	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	22 661 729



Показатель	Значение
Действительный валовый доход с НДС, руб./кв. м/год	33 703

Согласно Договору №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года на оцениваемые помещения, минимальная ставка арендной платы после получения лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией<sup>81</sup> составляет 1 350 000 руб. в месяц без НДС (1 620 000 руб. в месяц с НДС) или 28 911,36 руб./кв. м в год с НДС. Арендатор обязан содержать помещения в чистоте, порядке и исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Данная ставка арендной платы не включает в себя коммунальные платежи (п. 2.13 Договора №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года).

В результате расчетов, проведенных Оценщиком в выше представленной таблице, арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 33 703 руб./кв. м в год с НДС с учетом типичной рыночной недозагрузки (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 14%. С учетом состава арендной ставки оцениваемых помещений (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений), вариативности ставок аренды на рынке - условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

### Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает все операционные расходы, кроме коммунальных платежей, услуг связи (интернет, телефония). Коммунальные платежи и услуги связи оплачиваются арендаторами дополнительно сверх арендной платы. Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы за исключением коммунальных платежей.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для торговых помещений была принята как среднее значение величины операционных расходов:

**Таблица № 34. Операционные расходы, кв. м в год с НДС**

Компания	Операционные расходы за один кв. м в год														
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.	25,14% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД без учета коммунальных платежей)														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>25,14</td> <td>18,03</td> <td>32,10</td> </tr> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>24,05</td> <td>16,07</td> <td>29,52</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52	
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)											
	ОТ	ДО													
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10												
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52												
Справочник рыночных корректировок (СРК-2022) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.	8 502 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, расположенный в здании 2017 года постройки и имеющий хорошее состояние).														

<sup>81</sup> Согласно данным официальной информации из реестра лицензий Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка <http://fsrar.ru/licens/reestr> лицензия получена 15 апреля 2020 г.



Компания		Операционные расходы за один кв. м в год		
 <b>1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)</b> Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)				
№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
<b>I</b>				
<b>Москва*</b>				
<b>1.1. Офисные помещения:</b>				
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290
<b>1.2. Торговые помещения</b>				
	Операционные расходы	10 132	8 502	6 388
	Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399
* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 17% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).				

**Таблица № 35. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету по данным Справочника ABN Group**

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	25,14%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	25 245 149
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	6 346 630,46
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. на кв. м в год	9 438,77

По данным Справочника рыночных корректировок (СРК-2022) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2022 г. операционные расходы на кв. м в год составляют 8 502 руб. с учетом коммунальных платежей (для объектов класса B, к которым можно отнести Объект оценки). Таким образом, без учета коммунальных платежей расходы составят 8 502 руб. \*(100%-22%) = 6 631,56 руб. с НДС.

Для определения итоговой величины операционных расходов Оценщик усреднил значения, полученные по 2 источникам:

**Таблица № 36. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету**

Торговая недвижимость	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 1	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 2	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС, среднее значение	Операционные расходы, руб. с НДС
Операционные расходы	9 438,77	6 631,56	8 035,17	5 402 845,70

Дополнительные доходы от эксплуатации Объекта оценки, по данным Заказчика, и анализу, проведенному Оценщиком, отсутствуют, поэтому Оценщик принял их равными 0,00 рублей в год.

Чистый операционный доход рассчитывается как сумма действительного валового дохода и дополнительных доходов от эксплуатации объекта недвижимости за минусом расходов собственника, подлежащих вычету.

**Таблица № 37. Расчет чистого операционного дохода**

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	22 661 729
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	5 402 846
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	17 258 883

В течение прогнозного периода в качестве денежного потока принимается величина чистого операционного дохода. В 2023 г. в качестве темпа роста принимается прогнозная величина роста цен согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера, 2021 г.

Начиная с 2024 г. в качестве темпа роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год. Оценщик допускает, что динамика изменения доходов и расходов от эксплуатации объекта будет соответствовать инфляционным ожиданиям. Расчет величины денежного потока в постпрогнозный период осуществляется аналогично.



Таблица 73. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные цены. Все респонденты. Торговые объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	2,6%	-0,6% 5,8%

Рис. 39. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) для торговых объектов<sup>82</sup>

Таблица № 38. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), с НДС

Период	08.07.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	8 293 852,14 <sup>83</sup>	17 707 614,03	18 787 778,48	19 539 289,62	20 320 861,21
Темп изменения, %	-. <sup>84</sup>	2,60% <sup>85</sup>	6,10%	4,00%	4,00%

### 6.3.4. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{86}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета в размере 10,30%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

Оценщик считает целесообразным принять к расчету данные согласно Основных параметров сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов (от 18 мая 2022 г.)<sup>87</sup>.

<sup>82</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера, 2021 г.

<sup>83</sup> С учетом доли года 0,48, соответствующей периоду прогнозирования

<sup>84</sup> Так как при расчете величины чистого операционного дохода (ЧОД) учтены текущие цены, темп роста в 2022 году по сравнению с 2021 годом не применяется и не указывается

<sup>85</sup> Учитывая высокие инфляционные ожидания, значение принято на уровне среднего значения, несмотря на негативные тенденции рынка

<sup>86</sup> Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

<sup>87</sup> Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов от 18 мая 2022 г., [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/osnovnye\\_parametry\\_scenarnyh\\_usloviy\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2024\\_i\\_2025\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html)



Министерство экономического развития Российской Федерации						
Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый)						
		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,1	71,4	66,0	61,2
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	108,4	117,5	106,1	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	116,5	109,0	104,6	104,0

Рис. 40. Прогнозные данные о индексе потребительских цен

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

Таблица № 39. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %			10,30%		
Долгосрочный темп роста в год, %	17,50%	6,10%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	27,80%	16,40%	14,30%	14,30%	14,30%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

#### Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

#### Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов (неплатежей) или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

### 6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \dots \times (1+i_m)^{t_n-t_{m-1}}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV – денежный поток прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0.5}}$$



Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени  $(t - 0,5)$ . При этом показатель  $t$  для периода с даты оценки до 31 декабря 2022 г. составляет:  $0,24 = 0,48 \text{ года} / 2$ .

**Таблица № 40. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде**

Период	08.07.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	8 293 852,14	17 707 614,03	18 787 778,48	19 539 289,62
Период	0,48	1,48	2,48	3,48
Середина периода (период дисконтирования)	0,24	0,98	1,98	2,98
Ставка дисконтирования	27,80%	16,40%	14,30%	14,30%
Коэффициент дисконтирования	0,9428	0,8425	0,7371	0,6449
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	7 819 145,45	14 918 993,49	13 848 689,50	12 600 732,35

### 6.3.6. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода. Для ее определения Оценщик использовал метод прямой капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, расчет которого представлен в п. 6.3.3. Отчета.

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составит:

**Таблица № 41. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. с НДС**

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток в постпрогнозируемом периоде, руб. с НДС	20 320 861,21
2	Ставка капитализации	10,30%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС $(3=1/2)$	197 289 914,63
4	Период дисконтирования	3,48
5	Коэффициент дисконтирования <sup>88</sup>	0,6032
6	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС $(6=3*5)$	119 005 980,36

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,48.

### 6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости.

**Таблица № 42. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу**

Период	08.07.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	7 819 145,45	14 918 993,49	13 848 689,50	12 600 732,35	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС					119 005 980,36
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС</b>			<b>168 193 541</b>		

<sup>88</sup> Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета



## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный (рыночный) подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В данном случае затратный подход к оценке Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости оцениваемых помещений Оценщик применил два подхода – сравнительный (рыночный) и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

Рис. 41. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе<sup>89</sup>

<sup>89</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.





**Неопределенность величины рыночной  
стоимости при доходном подходе на активном  
рынке**

Таблица 3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

**Рис. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе<sup>90</sup>**

**Таблица № 43. Неопределенность величины справедливой стоимости**

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Сравнительный подход	Доходный подход
Активный рынок		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,00%	16,50%

**Таблица № 44. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	171 956 565	168 193 541	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	151 321 777	140 441 607	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	192 591 352	195 945 475	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i> 140 441 607	<i>max</i> 192 591 352	-
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются</b>			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов.

**Таблица № 45. Ранжирование факторов**

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	3	42,9%
Сравнительный подход	4	57,1%
<b>Сумма</b>	<b>7</b>	<b>100,0%</b>
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
Учет задачи оценки		
Доходный подход	3	37,5%
Сравнительный подход	5	62,5%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100,0%</b>

<sup>90</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



**Таблица № 46. Определение весовых коэффициентов**

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	12,86%	17,14%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	20,00%	7,50%	12,50%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100,00%</b>	<b>45,36%</b>	<b>54,64%</b>

**Таблица № 47. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Сравнительный подход, руб.	171 956 565	54,64%
Доходный подход, руб.	168 193 541	45,36%
<b>Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС</b>	<b>170 249 765</b>	

**Таблица № 48. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки**

Показатели	Значение
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	170 249 765
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	141 874 804
<b>Итоговая стоимость, округленно (Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595), без НДС, руб. в том числе:</b>	<b>141 875 000<sup>91</sup></b>
<i>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</i>	<i>110 500 000</i>
<i>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</i>	<i>31 375 000</i>

Согласно заданию на оценку, от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Таким образом,

**Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, по состоянию на 08 июля 2022 г. составляет:**

**141 875 000 (Сто сорок один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС<sup>92</sup>,**

*в том числе:*

*Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:*

*110 500 000 (Сто десять миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС;*

*Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:*

*31 375 000 (Тридцать один миллион триста семьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.*

<sup>91</sup> Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности двух помещений, таким образом, результат стоимости, указанный попозиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно

<sup>92</sup> Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности двух помещений, таким образом, результат стоимости, указанный попозиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно



*Справедливая стоимость<sup>93</sup> права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2, общей площадью 4 256 кв. м (доля арендатора 103,62 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0002001:8221, принята равной:*

*0 (Ноль) рублей РФ.<sup>94</sup>*

---

<sup>93</sup> Данная величина носит условный характер и не может рассматриваться отдельно без условий и допущений, указанных в настоящем Отчете. Стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и данная величина не предполагает раздельную продажу.

<sup>94</sup> В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. При этом Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельного участка не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельным участком и вытекающие из Договора аренды.



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**



## Приложение 1. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 19

к договору № 2/19-о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке  
от «26» ноября 2019 г.

г. Москва

«09» июня 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности №1/22 от 01.01.2022 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее Задание на оценку № 19 к договору № 2/19 об оценке имущества от «26» ноября 2019 г. (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

1. В соответствии с п.1.1 Договора № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «26» ноября 2019 г. (далее – «Договор»), Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, и требованиями Договора устанавливать в отношении объектов оценки рыночную (справедливую) стоимость.

2. Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, составляющего Фонд, может проводиться одним из нижеуказанных специалистов-оценщиков (далее по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющих соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 9 (Девяти) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.

3. При проведении оценки Оценщик руководствуется Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяет следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

3.1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

3.2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3.3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

3.4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» № 7 (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611;

3.5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит соответствующий Оценщик, указанный в п. 2 Задания на оценку.

4. Объект оценки/ Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77-07-0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77-07-0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2;

Передан через Диадок 09.06.2022 16:23 GMT+03:00  
a69989be-44b2-42af-9cfa-13f2abc2490e  
Страница 1 из 3



- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2.

5. Цель оценки имущества: определение справедливой стоимости Объекта оценки.

6. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».

7. Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества: справедливая стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

8. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 08.07.2022 г.

9. Допущения, на которых должна основываться оценка:

9.1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.

9.2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

9.3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

9.4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

9.5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

9.6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9.7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является 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.

9.8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

9.9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

9.10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.

9.11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

9.12. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.



9.13. Иные допущения и ограничения на усмотрение Оценщика, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

10. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки:

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права-аренда.
- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права-аренда.
- земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2 – право аренды, доля арендатора 103,62 кв. м, ограничения (обременения) права- не зарегистрированы.

11. Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.

12. Форма Отчета Оценщика: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диалок»).

13. Срок проведения оценки: \_\_\_\_\_.

14. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее 08.07.2022 г.

15. Размер вознаграждения Оценщику составляет \_\_\_\_\_.

16. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

17. Адреса и банковские реквизиты сторон:

**Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»**

ИНН 7728142469, КПП 770301001

Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

р/с № 40701810801850000387 в АО "АЛЬФА-БАНК" Г. МОСКВА

к/с 3010 1810 2000 0000 0593 БИК 044 525 593

Тел. +7 (495) 797-31-52; факс +7 (495) 797-31-51

**Первый заместитель Генерального директора,  
Финансовый директор**

\_\_\_\_\_ / А.В. Спиринский /

**Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**

Адрес места нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50

Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, оф. 5.03, ДД «РОССТРО»

Тел./факс: (812) 454-02-00

ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 ИНН 7810233126 КПП 781001001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810639000006333 в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург

к/с 30101810200000000704 БИК 044030704

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ / С.О. Найчук /

Идентификатор документа 269989be-44b2-42af-9cfb-13f2abc2490c



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	 ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, Генеральный директор	40601D0075C3F801185F9402262060AFC с 17.02.2022 11:44 по 17.05.2023 11:44 GMT+03:00	09.06.2022 16:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	 ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор	17A730052AD5F9243E578381974580B с 25.06.2021 09:49 по 25.06.2022 09:49 GMT+03:00	10.06.2022 12:49 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 3 из 3



## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

**является членом**  
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер 3872  
дата включения в реестр 27 октября 2016

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО









# РОСГОССТРАХ



## ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г. с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).



#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.  
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.



9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,  
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,  
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,  
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и  
Ленинградской области

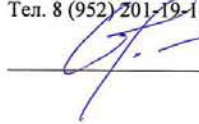
Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –  
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.  Алтунин К. С.

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич  
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,  
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по  
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-  
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,  
ИНН 781425955922,  
Тел. 8 (952) 201-19-19

 Овчинников В. С.

#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт –  
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного  
обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77  
(бесплатный по РФ) или на сайте [www.RGS.ru](http://www.RGS.ru).







## ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Юридический адрес:** 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68  
**ИНН 7810233126, КПП 781001001**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 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.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025 г.

**Страховщик:**  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности 1307/21N от «16» декабря 2021г.



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.



## Приложение 3. Рыночная информация

### Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/sale/commercial/257564712/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/257564712/

Проверка электр: Карта Волгоград Конвертер выпис Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение заг Федеральная гос

Недвижимость в Москве > Исконечная > Продажа торговых площадей в Москве > ЗАО > Крылатское > метро Молодежная > Рублевское шоссе

26 июн, 17:52 833 просмотра, 0 за сегодня

**Торговая площадь, 579,7 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЗАО, р-н Крылатское, Рублевское ш., 28К1 На карте  
▲ Молодежная - 7 мин. пешком

В избранное

4 фото

579,7 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 17 Этаж  
Занято Помещение

Торговое помещение расположено во встроенно-пристроенной части жилого дома. Зальная планировка, витринное остекление, организована зона разгрузки. Большой жилой массив. Напротив объекта остановки общественного транспорта. Сложившееся торговое окружение. Вакантно 275,4 м2 по ставке 500 000 руб.  
- Высота потолков: 3,2 м  
- 1 отдельный вход  
- Витринные окна  
- Эл. мощности: 85 кВт  
- Зона разгрузки/погрузки  
- Открытая планировка  
Арендаторы: Мяснов и Отдохни. Вакантная площадь. Доходность: от 10,00%. Звоните, чтобы узнать подробности.  
ID: 163180

150 000 000 ₽  
258 755 ₽ за м<sup>2</sup>  
+7 917 591-32-57

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**INVEST 7**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Отдел продаж INVEST 7

https://www.cian.ru/sale/commercial/257564712/

Проверка электр: Карта Волгоград Конвертер выпис Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение заг Федеральная гос

фотографии (4) Описание На карте Похожие объявления Торговая площадь, 579,7 м<sup>2</sup> В избранное

- Зона разгрузки/погрузки  
- Открытая планировка  
Арендаторы: Мяснов и Отдохни. Вакантная площадь. Доходность: от 10,00%. Звоните, чтобы узнать подробности.  
ID: 163180

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	150 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	258 755 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Дизайнерский ремонт

Москва, ЗАО, р-н Крылатское, Рублевское ш., 28К1  
▲ Молодежная 7 мин. пешком

150 000 000 ₽  
258 755 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН  
+7 917 591-32-57

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

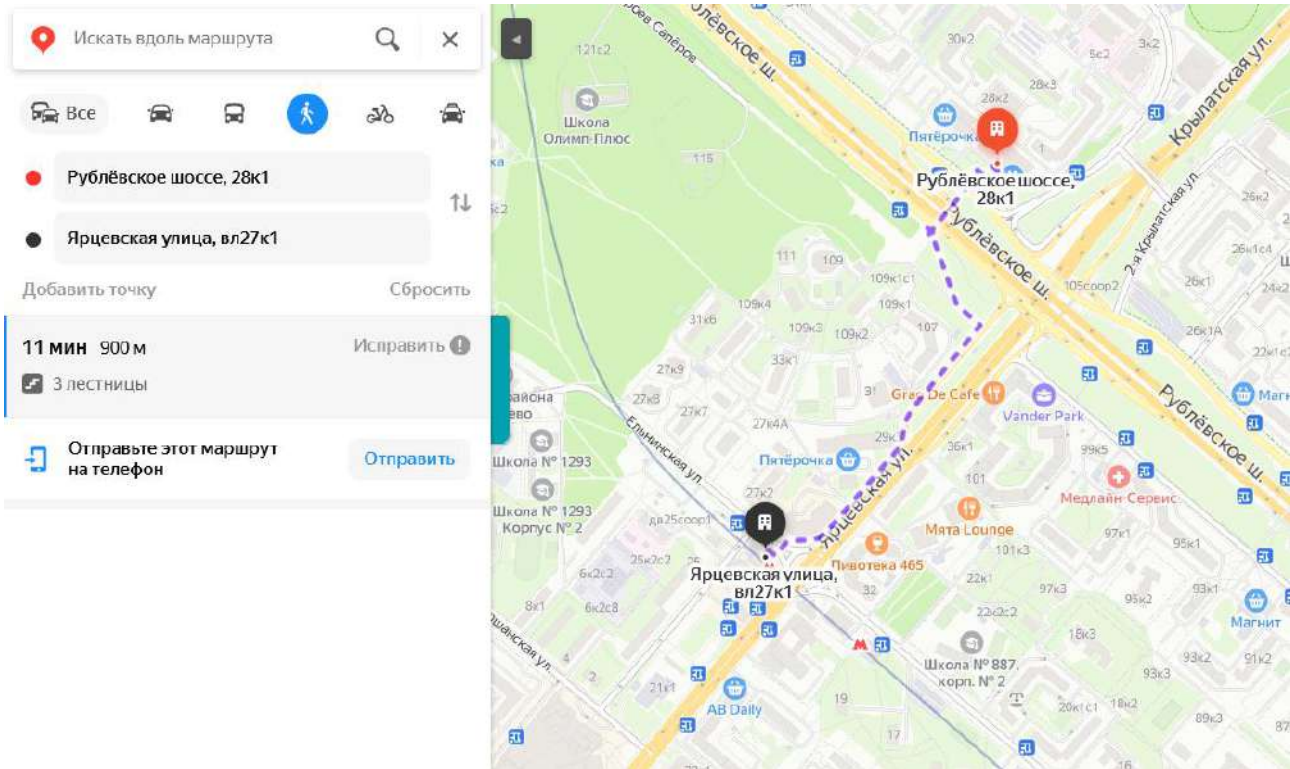
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**INVEST 7**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Отдел продаж INVEST 7







<https://www.cian.ru/sale/commercial/243353116/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/243353116/>

Проверка электр... Карта Волгоград... Консертер выпл... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6 Рассмотрение за... Федеральная гос...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЗАО > Кунцево > метро Молодежная > Рублевское шоссе

26 июл, 13:41 594 просмотра, 2 за сегодня

### Торговая площадь, 263 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Рублевское ш., 18К1 На карте  
Молодежная - 10 мин. пешком

70 000 000 Р  
266 160 Р за м<sup>2</sup>  
+7 967 104-65-37

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать свой номер? Пожалуйста, выберите, что вы хотите это объявление на ЦИАН. И оставьте свой последний звонок.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**INVEST 7**  
Документы проверки

ФИЛИАЛ  
Кристина Мартиню

5 фото

263 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 17 Этаж | Занято Помещение

Продажа торгового помещения с арендаторами, 1-я линия. 263 м2 на 1 этаже. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Окружение: детский магазин "Винни", сеть аптек "Аска".

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

Арендаторы:  
Юр. компания 148 м2, КДА от 30.06.2020 г., МАП 400 000  
Ателье 115 м2, КДА 21.08.2020 г., МАП 185 000



https://www.cian.ru/sale/commercial/243353116/

Проверка электр. Карты Волгограда Конвертер выписки Курс лекций по д. Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за. Федеральная госу.

Фотографии (5) Описание На карте Похожие объявления Торговая площадь, 263 м² В избранное

**Арендаторы:**  
Юр. компания 148 м2 КДА от 30.06.2020 г., МАП 400 000  
Ателье 115 м2, КДА 21.08.2020 г., МАП 185 000  
- Высота потолков: 2,8 м  
- 2 отдельных входа  
- Эл. мощность: 40 кВт  
- Смешанная планировка  
Арендаторы: Ателье. Юридические услуги. Доходность: от 10.03%. Звоните, чтобы узнать подробности. ID: 161386

**70 000 000 Р**  
266 160 Р за м²  
**+7 967 104-65-37**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по номеру в объявлении по возможности в нерабочее время.  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	70 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	266 160 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	2,8 м
Витринные окна	Есть
Планировка	Смешанная
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Дизайнерский ремонт

Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Рублевское ш., 18к1  
▲ Молодежная 10 мин. пешком

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**INVEST 7**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Кристина Мартына**

Искать вдоль маршрута

Все

Рублёвское шоссе, 18к1

район Кунцево

Добавить точку Сбросить

**14 мин** 1,2 км Исправить

3 лестницы

**20 мин** 1,7 км

3 лестницы

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_484\_m\_2128009902

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_484\_m\_2128009902

Проверка электр... Карта Волгограда... Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6... Рассмотрение за... Федеральная госу...

Москва - Коммерческая недвижимость - Продам - Торговое помещение

## Продам торговое помещение, 484 м²

88 000 000 ₽

181 818 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 24 июня в 15:11



8 495 410-18-66

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

MalinaProperty

№ 2128009902, 435 (+1)

### О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 484 м²

Тип сделки: продажа

### Расположение

Москва, ул. Академика Павлова, 50

Молодежная, 800 м Крылатское, 1,1 км Кунцевская, 3 км Скрыть карту

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_484\_m\_2128009902

Проверка электр... Карта Волгограда... Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6... Рассмотрение за... Федеральная госу...

### Расположение

Москва, ул. Академика Павлова, 50

Молодежная, 800 м Крылатское, 1,1 км Кунцевская, 3 км Скрыть карту



88 000 000 ₽

181 818 ₽ за м²

8 495 410-18-66

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

MalinaProperty

№ 2128009902, 435 (+1)

### Описание

Продажа торгового помещения 484 м² с арендаторами на ул. Академика Павлова, д. 50 (7 минут пешком от м. Молодежная).

Площадь 484 м² (цоколь 172,4 м², 1 этаж 311,2 м²), пристройка к жилому дому. Смешанная планировка, отдельный вход с фасада, высота потолков 2,6-3,1 м, витражное остекление. Электрическая мощность 55 кВт, подьемник 1 тонна. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Пандус для разгрузки.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет Пятёрочка (в этом же здании), ЖК Академика Павлова, школа Олимп-Плюс, школа №1293, ЖК Рублевские Огни.

Арендаторы: Wildberries, Яндекс.еда, OZON, аптека и кафе-бистро. Общая месячная арендная плата 800 000 рублей, краткосрочные договора аренды. Вакантная площадь 11 м² на 1 этаже.

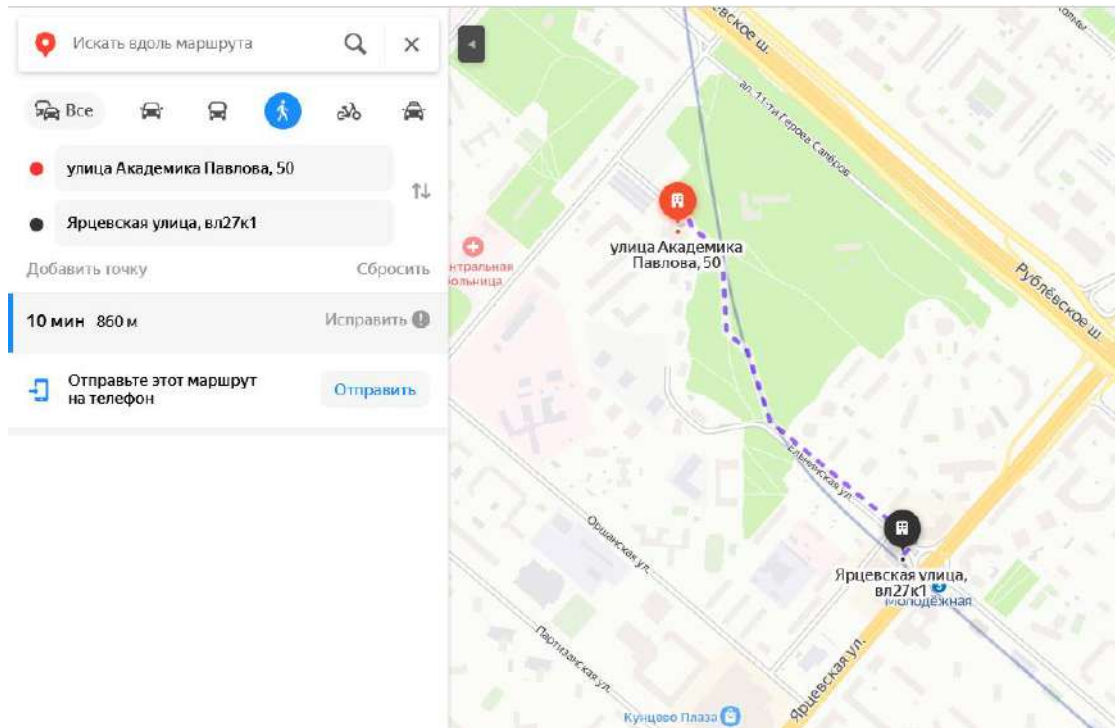
Стоимость продажи 88 млн. рублей. Без комиссии.

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице





<https://www.cian.ru/sale/commercial/263511884/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/263511884/

Проверка электр... Карта Волгоград... Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимости... Глава 6... Рассмотрение за... Федеральная гос...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЗАО > Кунцево > метро Крылатское > улица Академика Павлова

27 июн, 11:59 382 просмотра 0 за сегодня

**Торговая площадь, 210 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЗАО, р-н Кунцево, ул. Академика Павлова, 21К1 На карте  
Крылатское - 11 мин. пешком

50 000 000 Р  
238 096 Р за м<sup>2</sup>  
**+7 964 539-02-49**

9 фото

210 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 11 Этаж | Свободно Помещение

Продажа торгового помещения площадью 210,4 м<sup>2</sup> с арендатором на ул. Академика Павлова, д. 21К1 (11 минут пешком от метро Крылатское), 1-я линия!

Первый этаж жилого дома, открытая планировка, четыре отдельных входа, высота потолка 4,5 м, витринные окна по фасаду. Для вытяжки есть вентиляционные короба. Электрическая мощность 60 кВт. Качественный ремонт. Перед фасадом парковка и остановка общественного транспорта. Возможность размещения рекламной вывески.

Арендатор: пункт выдачи "Самоед" договор аренды с декабря 2020 года сроком до сентября 2022 года, аренда ставка 330 000 рублей в месяц, Окупаемость 12,6 лет.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Malina Property**  
Документы проверены



https://www.cian.ru/sale/commercial/263511884/

Проверка электр: Карта Волгоград: Конвертер валют: Курс лекций по д: Оценка стоимости: Глава 6: Рассмотрение за: Федеральная гос:

Фотографии (9) Описание На карте Пожирание объявлений

Торговая площадь, 210 м²

В избранное

Арендатор: пункт выдачи "Самоекат", договор аренды с декабря 2020 года сроком до сентября 2022 года, арендная ставка 330 000 рублей в месяц. Окупаемость 12,6 лет.

Стоимость продажи 50 млн. рублей. Без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	50 000 000 Р	Налог	УСН
Стоимость	238 096 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Тип помещения: street-retail

Москва, ЗАО, р-н Кунцево, ул. Академика Павлова, 21к1  
▲ Крылатское 11 мин. пешком

50 000 000 Р

238 096 Р за м²

Следить за изменениями цены

УСН

+7 964 539-02-49

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш телефон. В объявлении показан эскизный план.

Пожалуйста, оцените качество этого объявления на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Molino Property

Документы проверены



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_470\_m\_2046603293

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_470\_m\_2046603293

ма электр: Карта Волгограда Конвертер выпис: Курс лекций по д: Оценка стоим: Глава 6 Рассмотрение зал: Федеральная гос:

Москва ... Сдам Помещение свободного назначения

### Сдам помещение свободного назначения, 470 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 13 июня в 07:26

**38 297 Р**  
в год за м<sup>2</sup> ✓  
3 191 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 38 297 Р, без комиссии

8 958 702-40-54

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

КIKOWN - продукт, объединяющий технологии поиска и оценку  
Компания  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Кирилл

№ 2046603293

КIKOWN - продукт, объединяющий технологии поиска и оценку  
Брокерские услуги в сфере недвижимости

Сдам офисное помещение, 1030 м<sup>2</sup>  
475 560 Р в год за м<sup>2</sup>

Сдам офисное помещение, 1300 м<sup>2</sup>

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 470 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_470\_m\_2046603293

ма электр: Карта Волгограда Конвертер выпис: Курс лекций по д: Оценка стоим: Глава 6 Рассмотрение зал: Федеральная гос:

Расположение

Москва, Рублёвское ш., 28к1  
● Молодежная, 700 м ● Крылатское, 1.4 км  
● Кунцевская, 2.4 км



**38 297 Р**  
в год за м<sup>2</sup> ✓  
3 191 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 38 297 Р, без комиссии

8 958 702-40-54

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

КIKOWN - продукт, объединяющий технологии поиска и оценку  
Компания  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Кирилл

№ 2046603293

Описание

ЛОТ 3219 Вашему вниманию предлагается Аренда ПСН (Помещение Свободного Назначения) 470 кв.м в пристройке к жилому 17-и этажному дому. Первая линия домов. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Отличная видимость и доступность помещения. Помещение в рабочем состоянии, планировка: большой зал и кабинеты. Электричество 50 кВт, все центральные коммуникации, кондиционирование, вентиляция. Два отдельных входа, с улицы и со двора. Витринное остекление, возможность наружной рекламы УСН. Дополнительно оплачиваются коммунальные услуги. По всем интересующим вопросам с удовольствием ответу по телефону.

О здании

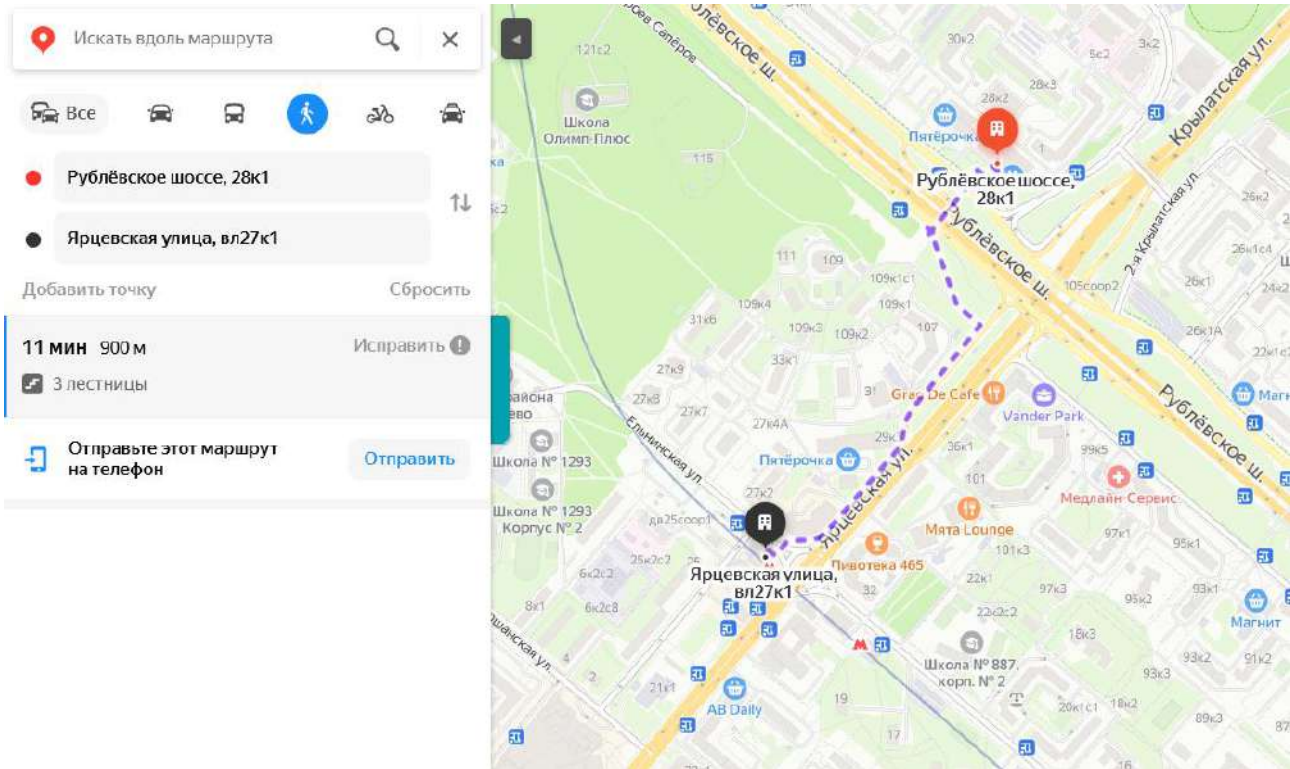
Тип здания: жилой дом  
Перевос: на улице

КIKOWN - продукт, объединяющий технологии поиска и оценку  
Брокерские услуги в сфере недвижимости

Сдам офисное помещение, 1030 м<sup>2</sup>  
475 560 Р в год за м<sup>2</sup>

Сдам офисное помещение, 1300 м<sup>2</sup>  
1 405 000 Р в год за м<sup>2</sup>





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161734>

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161734>

Проверка электр: Карта Волгограда Конвертер валют Курс лекций по д: Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за: Федеральная гос

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

**MALINA PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОИСК ОБЪЕКТА

### Аренда помещения на Кунцевской

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 161734) г. Москва, Гвардейская д. 17к1 Кунцевская (пешком 16 мин.) Просмотр: 359

Аренда в месяц: **745 000** руб. Ставка за м2 в год: **39 733** руб.

Площадь: **225** м2  
Этаж: **1**  
Планировка: **Открытая**  
Отделка: **За выездом арендатора**  
Высота потолка: **4** м

#### Коммерческие условия

Ставка за м2 в год: **39 733** руб.  
Аренда в месяц: **745 000** руб.  
Комиссия: **Без комиссии**

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

**ОБЪЯВЛЕНИЕ ВОПРОСЫ**

Аренда торгового помещения 225 м2 на ул. Гвардейская, д. 17к1 (16 минут пешком от м. Кунцевская). 1-я линия!

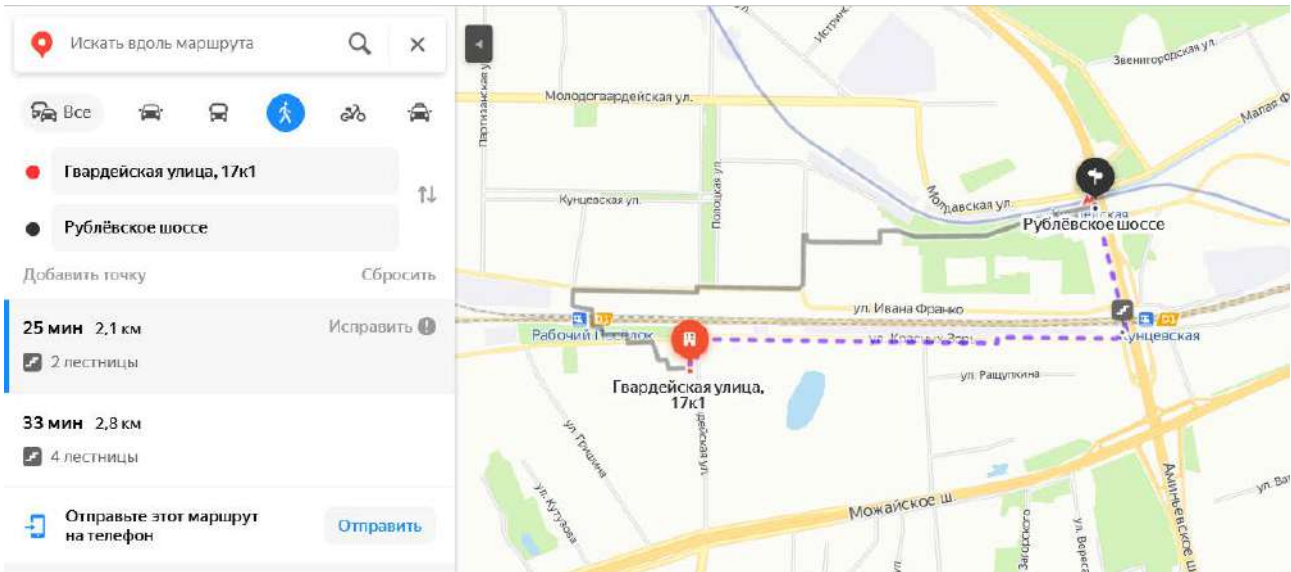
Первый этаж, открытая планировка, два отдельных входа, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 40 кВт. Состояние помещения, за выездом арендатора Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

В настоящее время продуктовый магазин. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: кафе-пекарня.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 745 000 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.





<https://www.cian.ru/rent/commercial/274929823/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/274929823/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Нундеево > метро Молодежная > Рублевское шоссе

29 июл, 10:47 > 59 просмотров, 2 за сегодня

**Свободное назначение, 189 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Vander Park (Вандер Парк)», Дом 101, сдан в 1 кв. 2019  
Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Рублевское ш., 101 на карте  
▲ Молодежная - 6 мин. пешком ▲ Крылатское - 21 мин. пешком  
▲ Рабочий поселок - 23 мин. пешком

650 000 Р/мес.  
41 270 Р за кв. в год  
Следить за изменением цены  
УСН, без комиссии

+7 962 365-95-80

ОМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, проверьте, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 76165043  
✓ Проверено в Росреестре

**Аренда в ЖК Вандер Парк**

189 м <sup>2</sup> Площадь	1 из 28 Этаж	Свободно Помещение
-------------------------------	-----------------	-----------------------

СОБСТВЕННИК. Предлагается к аренде помещение свободного назначения, площадью 189 кв. м., расположенное на 1 этаже в ЖК Vander Park (г. Москва, ЗАО, Рублевское ш., д. 101). Первая линия, отдельный вход с фасада, шаговая доступность до ст.м. Молодежная. Помещение просматривается с Рублевского шоссе и дублера. Помещение свободной планировки и правильной формы подходит для любого вида деятельности. Возможно деление 140 м. и 50 м. и т.д.





https://www.cian.ru/rent/commercial/274929823/

Проверка электр: Карта Волгограда Конвертер валют Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная госу

Фотография (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 189 м² В избранное

Возможно деление 140 м. и 50 м. и т.д.  
Высота потолков 5,5 м., возможность устройств 2-го света, антресолей, 2-го этажа с увеличением площади использования помещения. Парковка перед фасадом, возможность размещения вывески  
Центральные коммуникации, электроснабжение под любой вид деятельности, вытяжка  
Витринные окна по всему фасаду  
Арендные нанюхлы предоставляются.  
Напротив входа производится реконструкция двора в рамках городской программы

#### Возможное назначение

Еще: свободное назначение

#### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

#### Условия сделки

Цена	850 000 руб/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	41 270 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные нанюхлы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость перевозки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Консульт от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

#### Общая информация

Высота потолков	5,5 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Под чистовую отделку
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	45

в ЖК «Vander Park (Вандер Парк)», Дом 101, сдан в 1 кв. 2019

650 000 руб/мес.

41 270 руб за м² в год  
Следи за изменением цены  
УСН: без комиссии

+7 962 365-95-80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заняты.  
В объявлении показан архивный номер.

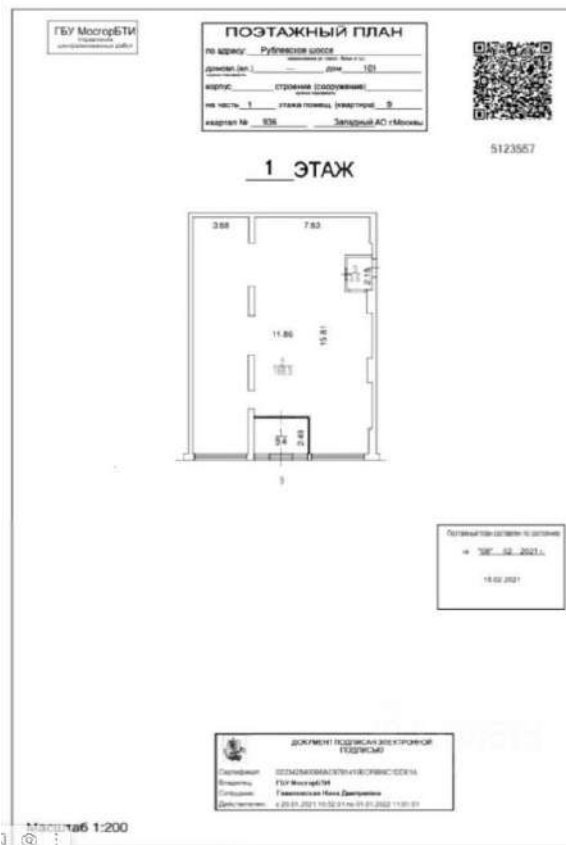
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

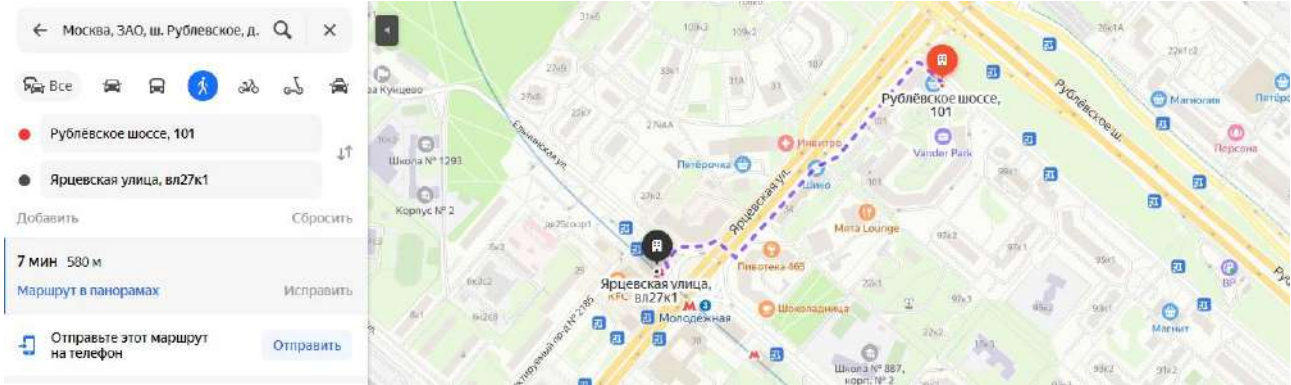
Написать

СОБСТВЕННИК

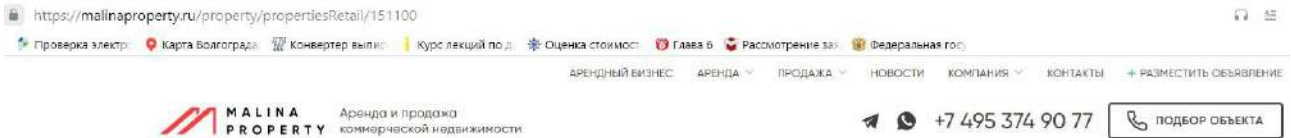
ID 76165043

Проверено в Росреестре





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151100>



## Аренда торгового помещения на Аминьевском шоссе

Торговое помещение (лот 151100) г. Москва, Аминьевское шоссе д. 14к1 Кунцевская (транспортом 5 мин.)

Просмотров: 1397



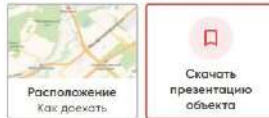
Аренда в месяц : 750 000 **₽**      Ставка за м2 в год : 32 967 **₽**

Площадь	273 м2
Этаж	1
Планировка	Зальная
Отделка	За выездом арендатора
Высота потолков	4 м
Мощность электроэнергии	60 кВт
Парковка	Перед фасадом

### Коммерческие условия

Ставка за м2 в год :	32 967 руб
Аренда в месяц :	750 000 руб
Налоги:	УС налогообложения
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#)    [Предложить цену](#)



ОПИСАНИЕ    ВОПРОСЫ

Предлагается в аренду торговое помещение на Аминьевском шоссе д. 14к1 (15 минут пешком от м. Кунцевская), 1-я линия!

Площадь помещения 273 м2, 1 этаж жилого дома, отдельный вход с фасада и со двора, зона разгрузки. Высота потолков 4 м, витринное остекление. Зальная планировка. Все коммуникации центральные, электрическая мощность 40 кВт.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151100

Проверка электр... Карта Волгоград... Конвертер валют... Курс лекций по д... Оценка стоимости... Глава 6... Рассмотрение за... Федеральная гос...

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

**MALINA PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Предлагается в аренду торговое помещение на Аминьевском шоссе д. 14к1 (15 минут пешком от м. Кунцевская), 1-я линия!

Площадь помещения 273 м<sup>2</sup>, 1 этаж жилого дома, отдельный вход с фасада и со двора, зона разгрузки. Высота потолков 4 м, витринное остекление. Зальная планировка. Все коммуникации центральные, электрическая мощность 60 кВт.

Сейчас сидит продуктовый магазин "Магнолия". Интенсивный автомобильный трафик, сложившийся жилой массив. Окружение: Сбербанк, Магнит.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Месячная арендная плата 750 000 рублей, УС налогообложения. Без комиссии.

Мощность электроэнергии: 60 кВт  
Парковка: Перед фасадом

**Коммерческие условия**

Ставка за м <sup>2</sup> в год:	32 967 руб
Аренда в месяц:	750 000 руб
Налоги:	УС налогообложения
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.454521%2C55.713972&mode=route

Искать вдоль маршрута

Можайский район  
Магнолия

5 мин 420 м  
Маршрут в панорамах

Отправьте этот маршрут на телефон

90 000 000 Р  
1.3 гектар

96 250 000 Р



<https://www.cian.ru/rent/commercial/275525435/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Крылатское > метро Крылатское > Рублевское шоссе


7 июл, 19:58 38 просмотров, 13 за сегодня Прозвоним

### Свободное назначение, 1 300 м<sup>2</sup>


Москва, ЗАО, р-н Крылатское, Рублевское ш. 38к1. На карте

Метро Крылатское - 10 мин. пешком
Молодежная - 15 мин. пешком
Рабочий поселок - 6 мин. на транспорте

В избранное
Поиск
Сохранить
Делиться
Избранное



39 фото



#### 1300м2 Рублевское 38к1

**1 300 м<sup>2</sup>** **1 из 17** **Свободно**  
 Площадь Этаж Помещение

ID 312889

<https://www.cian.ru/rent/commercial/275525435/>

Фотографии (39) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

### Свободное назначение, 1 300 м<sup>2</sup>

В избранное

**4 290 000 Р/мес.**  
 39 600 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 965 253-21-35**

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

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

Написать

ID 312889

**СОБСТВЕННИК! ПРЯМАЯ АРЕНДА! БЕЗ КОМИССИИ!** предлагаем в долгосрочную аренду помещение свободного назначения в густонаселенном "спальном" районе, адрес: Рублевское ш. 38к1, ближайшее метро Крылатское. Первая линия домов, рекламы на фасаде. 3 отдельных входа. Высокий трафик автомобилей, свободная парковка. Удобная погрузочная зона. Помещение представляет из себя около 900м2 залыной планировки и около 400м2 офисного плана. Возможна перепланировка. Высота потолков в зале 3 метра. Электрические мощности обсуждаются. Коммунальные услуги не включены в стоимость аренды, электроэнергия оплачивается отдельно по факту потребления. Гибкий подход к арендатору, все условия обсуждаются. Помесячная оплата. Обеспечительный платеж в размере 1 месяца аренды.

**Возможное назначение**

- Офис
- Торговая площадь

Еще: банк, салон красоты, ателье одежды, клуб, фитнес, спортзал, медицинский центр, другое, ломберд, аптека, продукты, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, спа-салон, автосалон, зоомагазин, зоотовары

**Остались вопросы по объявлению?**  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	4 290 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	39 600 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	60 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		



https://www.cian.ru/rent/commercial/275525435/

Фотографии (39) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 1 300 м² В избранное

### Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	100

Москва, ЗАО, р-н Крылатское, Рублевское ш., 38к1  
🚶 Крылатское 10 мин. пешком 🚶 Молодежная 15 мин. пешком  
🚗 Рабочий поселок 6 мин. на транспорте

**4 290 000 ₪/мес.**  
39 600 ₪ за м² в год  
📧 Следить за изменением цены  
УСН, без комиссии

**+7 965 253-21-35**

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

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

[Написать](#)

ID 312889

← Рублёвское шоссе, 38к1 🔍 ✕

🚗 Все 🚘 🚚 🚶 🚲 🛴 🚚

- Осенний бульвар
- Рублёвское шоссе, 38к1

Добавить Сбросить


**10 мин 850 м**

[Маршрут в панорамах](#) [Исправить](#)

📱 Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)



## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
 палате наделов органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Всего листов выписки: 5
Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21 июля 2020г.				
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603			
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001			
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2			
Площадь, м2:	523.7			
Назначение:	Нежилое помещение			
Наименование:	Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	27513433.13			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

г. Москва



Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
21 июля 2020г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Сморгунова Елизавета Анатольевна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

- 2 -



Раздел 2. Лист 3

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
21 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7603	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7728142469
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3 15.07.2020 17:56:58
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.07.2020 18:25:43
	номер государственной регистрации:		77:07:0002001:7603-77/051/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		-
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		«Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		09.12.2019 19:18:46
	номер государственной регистрации:		77:07:0002001:7603-77/007/2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
	основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020
4	Договора участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

- 3 -





Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела: 2
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
21 июля 2020г.	
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
21 июля 2020г.	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:07:0002001:7603	1

План этажа  
14 этаж  
масштаб 1:100

Масштаб 1:	Условные обозначения:
Полное наименование должности	Подпись
	Инициалы, фамилия

М.П.

- 5 -



Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	21.07.2020 14:02:14	Дата и время проверки	24.07.2020 12:17:24
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

- ва Российская Федерация. Город Москва  
Двадцать четвёртого июля две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-486.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 250 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 500 руб.



*Сморг*

Е.А. Сморгунова



Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 5 (пять)  
листов.

Нотариус

*Сморг*



API® Табеллон®

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
16 июля 2020г.	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2
Площадь, м2:	148.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	7812196.88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сморгунова Елизавета Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

*1. Моск-*



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
		Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г.		
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 16.07.2020 09:36:22
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.	



Лист 3

Помещение	
Лист №2 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г. Кадастровый номер:	77-07/0002001:7595
4.1	Доверительное управление
вид:	16.07.2020 09:33:15
дата государственной регистрации:	77-07/0002001:7595-77/051/2020-4
номер государственной регистрации:	Срок действия с 14.07.2020 по 01.03.2025
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», № 3936-1, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», № 3936-2, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации

полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.

- 3 -



Лист 4

Помещение	
Лист №3 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Лист №3 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г.	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Аренда
вид:	09.12.2019 19:18:46
дата государственной регистрации:	77:07:0002001:7595-77/007/2019-2
номер государственной регистрации:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

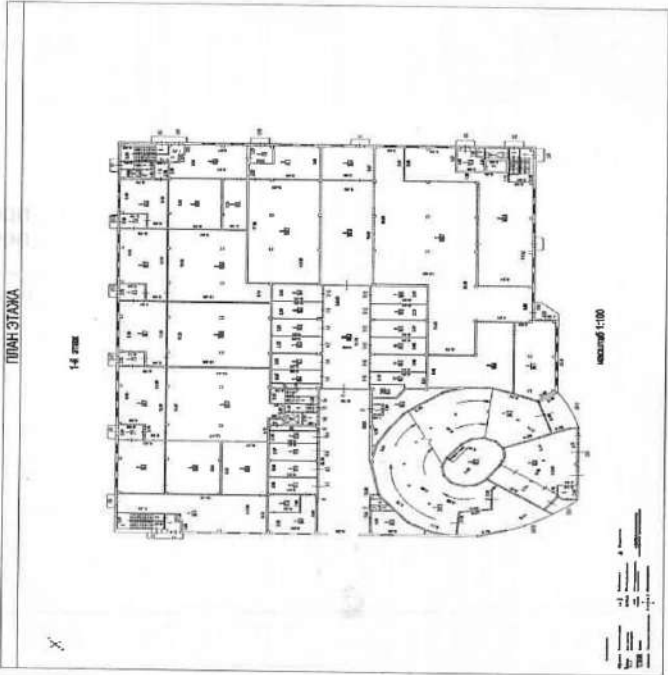
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

- 4 -



Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595			
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Полное наименование должности		Подпись	
		М.П.	

- 5 -





Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	16.07.2020 09:39:52	Дата и время проверки	24.07.2020 11:56:24
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

- ва Российская Федерация. Город Москва  
Двадцать четвёртого июля две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-484.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 250 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 500 руб.



*Сморгунова*

Е.А. Сморгунова



Всего пронумеровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 5 (пять)  
листов.

Нотариус

*Сморгунова*



АРМ "Табеллич"



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
подполное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7595	
Номер кадастрового квартала:		77:07:0002001	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.09.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	
Площадь, м2:		148.7	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		7812196.88	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:07:0002001:7249	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Сморгунова Елизавета Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

г. Моск-



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7595	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 77:07:0002001:7595-77/05/1/2020-3 16.07.2020 09:26:22	
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи нежилых помещений, Выдан 23.06.2020 Документ нотариально удостоверен: 23.06.2020 Сморуновой Елизаветой Анатольевной, нотариусом нотариального округа: г. Москва 77/532-н/77-2020-1-525	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.12.2019 19:18:46	
	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7595-77/007/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агрогори", ИНН: 7825706086	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

-2-



Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 4
16 июля 2020г.	
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

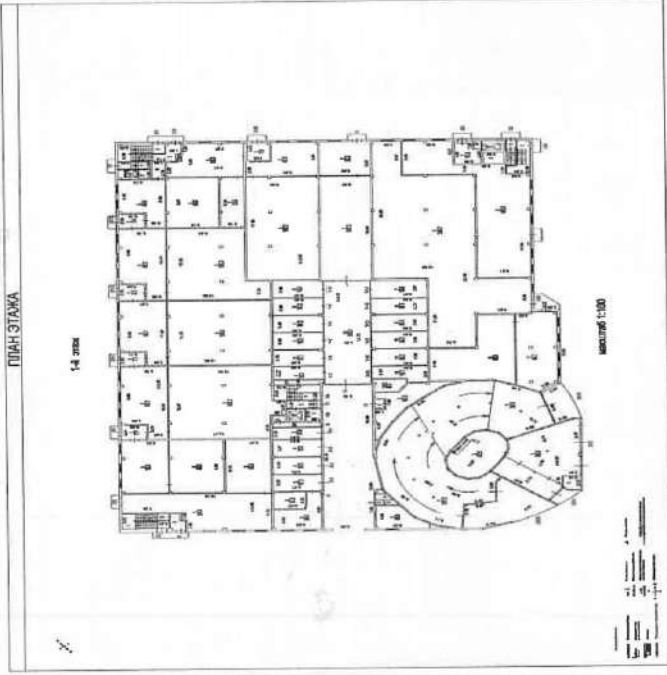
- 3 -



Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
16 июля 2020г.	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
77:07:0002001:7595	1



ПЛАН ЭТАЖА

масштаб 1:100

Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

- 4 -



Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	16.07.2020 09:39:22	Дата и время проверки	24.07.2020 12:09:15
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

Российская Федерация. Город Москва  
Двадцать четвёртого июля две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-485.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 200 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 400 руб.



*Сморгунова*

Е.А. Сморгунова



Всего пронумеровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 4 (четыре)  
листом

Нотариус

*Сморгунова*



<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>				
<b>помещения</b>				
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)				
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>				
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием машино-мест и помещений в здании с кадастровым номером <u>77:07:0002001:7249</u>				
2. Сведения о заказчике кадастровых работ <u>ГСК "ГАРАНТ". ИНН: 7731172583. ОГРН: 1027739749487</u>				
3. Сведения о кадастровом инженере				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Степанишев Александр Сергеевич</u>				
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>06835251879</u>				
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>6002</u>				
Контактный телефон <u>89046820633</u>				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>399200. Липецкая область г. Задонск ул. Крупской д.49а. f9039@rambler.ru</u>				
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>СРО Союз "Кадастровые инженеры"</u>				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица –				
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>б/н 20.03.2019</u>				
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>11.08.2019 г.</u>				
<b>Исходные данные</b>				
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана</b>				
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	2		3	
1	Кадастровая выписка		№99/2019/252346048 от 23.03.2019, выдан ФГИС ЕГРН	
2	Проектная документация здания		№001-2014-02/06 от 11.01.2016, выдан ООО "Априори-А"	
3	заключение экспертизы		№77-2-1-2-0152-16 от 11.10.2016, выдан ООО "Мосэксперт"	
4	Договор аренды земли		№М-07-507510 от 15.05.2019	
5	Разрешение на строительство		№77-145000-011178-2015 от 24.06.2015, выдан Мосгосстройнадзор	
6	Решение о присвоении, изменении адреса		№21394 от 13.07.2017, выдан Департамент городского имущества города Москвы	
7	Абрис		№б/н от 23.03.2019	
8	План объекта недвижимости		№б/н от 11.05.2019	
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана</b>				
Система координат –				
№ п/п	Название пункта и	Класс геодезической	Координаты, м	Сведения о состоянии на –



	тип знака геодезическ ой сети	сети	X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений			Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2	3			4		
1	Светодальномер Leica Disto classic 5	25127-03, действительно до 22.10.2019 г.			Свидетельство о поверке № 11399188, выдано 23.10.2018 г.		
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости</b>							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
<b>5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>							
<b>5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении</b>							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						
<b>5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>							
№ п/п	Кадастровый номер машино-места						
1	2						
-	-						
<b>6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса</b>							
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер					
1	2	3					
-	-	-					
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>							
№ п/п	Наименование характеристики			Значение характеристики			
1	2			3			
1	Вид объекта недвижимости			Помещение			
2	Кадастровый номер объекта недвижимости			-			
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)			-			





	выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
7	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	XXII: вспомогательное помещение 1, основное помещение 2
	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое



	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	XXII: вспомогательное помещение 1, основное помещение 2
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	523.7
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	–
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–



	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	XXIII: основное помещение 1, вспомогательное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	–



	наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект	77:07:0002001



	<b>недвижимости</b>	
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	VI: основное помещение 1. вспомогательное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	—
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	помещение VI: основное помещение 1. вспомогательное помещение 2
10	Количество этажей объекта недвижимости	—
	в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (P), м2	148.7
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	—
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия	—

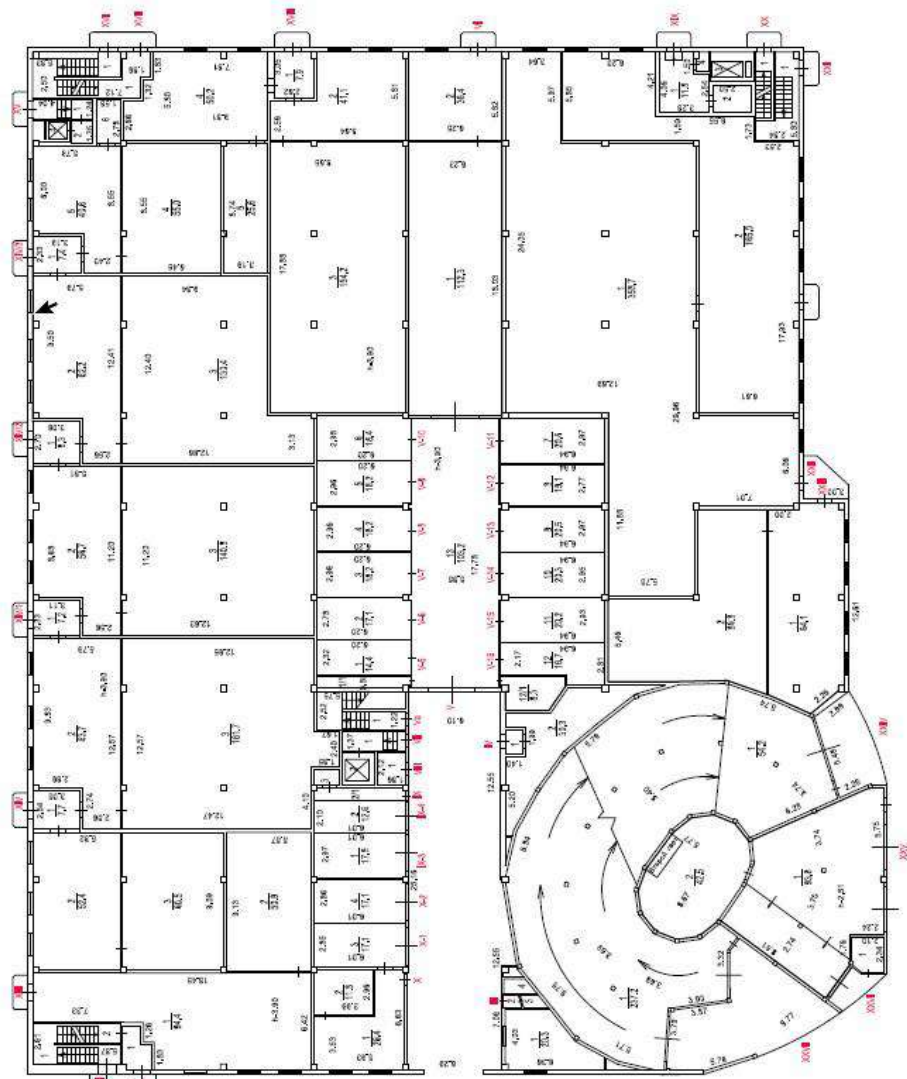


	(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта	77:07:0002001:7249



ПЛАН ЭТАЖА

1-й этаж



масштаб 1:100



Лист 2 из 2  
 Проект № 2021-01  
 Проект № 2021-01  
 Проект № 2021-01  
 Проект № 2021-01  
 Проект № 2021-01  
 Проект № 2021-01  
 Проект № 2021-01  
 Проект № 2021-01



ДОГОВОР № 18560	
аренды недвижимости, которая будет создана в будущем	
город Москва	«12» сентября 2019 года
<p><b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудняковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и</p>	
<p><b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны, совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и</p>	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катаринной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,</p>	
также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:	
<b>Определения и понятия недвижимости.</b>	
В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:	
<b>«Здание»</b> – здание, в котором расположены Помещения:	
Назначение: нежилое	
Этажность: 8 в т.ч. подземных 2	
Площадь, м <sup>2</sup> : 27 617,2 кв.м.	
Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2 которое построено Застройщиком (Гаражно-строительный кооператив «ГАРАНТ») на Земельном участке в соответствии с действующим законодательством РФ. Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Здание, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
<b>«Помещение-1»</b> - нежилое помещение в Здании:	
ориентировочная площадь, м <sup>2</sup> : 148,7 кв.м.	
описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение VI, комнаты 1 и 2.	
Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
<b>«Помещение-2»</b> - нежилое помещение в Здании:	
ориентировочная площадь, м <sup>2</sup> : 523,7 кв.м.	
описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение XXII, комнаты 1 и 2.	
Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимается: Помещение-1, Помещение-2. Границы, передаваемого в аренду Помещения, обозначены красной линией на выкопировке из Технического	





плана Здания, копия которого является Приложением № 1 к Договору.	
<b>1. Предмет договора</b>	
1.1.	В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование свободное от неоговоренных в настоящем договоре обязательств перед третьими лицами Помещение общей площадью <b>672,4 (Шестьсот семьдесят две целых и четыре десятых) квадратных метров</b> , состоящее из Помещения-1 и Помещения-2.
1.2.	Целевое назначение Помещения по Договору: торговля непродовольственными и продовольственными товарами, в том числе, но, не ограничиваясь, алкогольной продукцией. Помещение может быть также использовано для производства хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции, а также для организации оказания услуг, в том числе, но не ограничиваясь: телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, а также для размещения платежных терминалов и банкоматов, осуществления фармацевтической, туристической и иной деятельности. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право организовать в Помещении административные, складские, подсобные и прочие вспомогательные площади/помещения.
1.3.	Арендодатель передает Арендатору Помещение по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента исполнения Арендодателем обязанностей, завершений и гарантий, предусмотренных п. 1А. Договора и подписания Сторонами Дополнительного соглашения по форме, указанной в Приложении 1А.
1.4.	Порядок, условия передачи и состояние Помещения установлены Договором. В случае недостоверности на момент передачи Помещения Арендодателем любого из обстоятельств, в отношении которых Арендодателем даны заверения/гарантии, Арендатор вправе в одностороннем порядке перенести срок приемки Помещения на срок, не превышающий срока приведения обстоятельств/гарантий в соответствии с условиями Договора.
1.5.	Арендодатели являются солидарными должниками перед Арендатором в отношении обязанностей и ответственности, предусмотренной Договором.
1.6.	Настоящим Стороны согласовали, что Помещение-1 и Помещение-2 рассматриваются ими как единое целое и выражают свое согласие о том, что прекращение действия Договора в виду исключения из него одного из указанных объектов является таким изменением, что, если бы Стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен и одновременно наступили все условия, предусмотренные п. 2. ст. 451 ГК РФ.
1.7.	Арендодатель в соответствии со ст. 431.2 ГК РФ предоставляет Арендатору следующие заверения, а Арендатор заключает настоящий Договор, полагаясь на данные Арендодателем заверения, имеющие для Арендатора существенное значение: 1.7.1. Арендодатель является единственным законным и надлежащим владельцем Здания/Помещения; 1.7.2. на дату заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо судебные или административные процессы, способные привести к потере Арендатором прав на Здание/Помещение; 1.7.3. передача Помещения по Договору не нарушает законных прав и интересов третьих лиц. Стороны договорились, что условия, предусмотренные пп. 1.7.1. – 1.7.3. Договора являются существенными для Арендатора, неисполнение или отсутствие которых в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора, и предоставляет Арендатору право одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора и право требовать от Арендодателя возмещения убытков.
1.8.	В соответствии с нормами ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению о том, что Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в случае невозможности использования Арендатором Помещения по назначению, указанному в п. 1.2 Договора, а также в случае признания Договора недействительным/незаключенным. 1.8.1. Под имущественными потерями Арендатора Стороны определили и согласовали потери в виде стоимости произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его субарендаторов затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость неотделимых улучшений, прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, выкупленных мощностей, стоимость работ согласно Приложения № 6, а также стоимость транспортировки, монтажа/демонтажа оборудования). Стоимость таких затрат определяется по документам, подтверждающим фактические расходы



<p>указанных в настоящем пункте лиц. Размер потерь не подлежит иному уменьшению, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.</p> <p>1.8.2. Арендодатель обязуется выплатить Арендатору сумму имущественных потерь в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендатора.</p> <p>Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают, что признание Договора недействительным/ незаключенным не отменяет, не изменяет и не делает недействительными условия настоящего подраздела.</p>
<p><b>1А. Заверения, гарантии, соглашения и обязанности Сторон, связанные с созданием объекта недвижимости</b></p>
<p><b>1А.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах и гарантирует:</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ в срок не позднее «10» октября 2019г. предоставление документов на земельный участок, на котором расположено Здание, выполнение работ (действий), предусмотренных Приложением № 10 к Договору. Данным Приложением определены: виды и объем работ, и иные действия Арендодателя, необходимые для обеспечения использования Помещения по целевому назначению. В случаях, установленных законодательством, Арендодатель обязуется согласовать проведение этих работ и/или результат с заинтересованными лицами/уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления;</li> <li>➤ не позднее «20» октября 2019г. предоставление документов основания права собственности, а именно: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2;</li> <li>- Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещения-1) по Договору от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02 августа 2011г.) и Дополнительному соглашению от 15 декабря 2015 г. (рег.№ 77:07:0002001:90-77/007/2017-27 от 13 июля 2017 г.), зарегистрированного в ЕГРН за регистрационным номером 77-07:0002001:90-77/007/2019-270 от 05.07.2019г.;</li> </ul> </li> <li>➤ не позднее «20» октября 2019г. оформить право собственности на Помещение-1 и Помещение-2 и предоставить Арендатору выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости (Помещениях), выданных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, без наличия каких-либо обременений Помещений, в том числе, но не ограничиваясь, правами аренды третьих лиц, запретов, арестов, залогов и т.д.;</li> <li>➤ обеспечение подключения Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами в объеме, предусмотренном Договором, не позднее «20» октября 2019г.;</li> <li>➤ осуществление проектирования и строительства/реконструкции Здания/Помещения в соответствии с законодательством РФ;</li> <li>➤ что никакая информация и документы, переданные Арендодателем или его представителями Арендатору, не являются неточными, вводящими в заблуждение или содержащими ложные утверждения и не упускают факты, необходимые для того, чтобы такая информация и документы не вводили в заблуждение;</li> <li>➤ что отсутствуют факты, документы или иная информация, которые не были бы раскрыты Арендатору и которая, возможно, могла бы повлиять на решение Арендатора о заключении Договора или каким-либо образом повлиять на его коммерческую ценность.</li> </ul>
<p><b>1А.2. Арендодатель обязуется:</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ не позднее «31» октября 2019 года направить Арендатору оферту Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора (в связи с государственной регистрацией права собственности Арендодателя на Помещение/Здание), по форме согласованной в Приложении № 1А, с приложением: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2;</li> <li>→ Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещения-1) по Договору от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02</li> </ul> </li> </ul>



августа 2011г.) и Дополнительному соглашению от 15 декабря 2015 г. (рег.№ 77:07:0002001:90-77/007/2017-27 от 13 июля 2017 г.), зарегистрированного в ЕГРН за регистрационным номером 77:07:0002001:90-77/007/2019-270 от 05.07.2019г.;

- Нотариальные копии выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Помещение-1 и Помещение-2 со сроком не более 5 (пяти) рабочих дней до даты представления, при этом в указанной выписке не должно быть каких – либо ограничений, обременений, арестов, запретов, возражения в отношении Помещения-1 и Помещения-2, делающих невозможным заключение Договора и/или использование Помещения-1 и Помещения-2 по целевому назначению. В случае обременения Помещения-1 и/или Помещения-2 залогом (ипотекой) Арендодатель обязан предоставить Арендатору согласие (одобрение) Залогодержателя на заключение настоящего договора на установленных в Договоре условиях;
- документы, подтверждающие систему налогообложения Арендодателя;
- нотариально удостоверенную копию документа, подтверждающего полномочия подписанта со стороны Арендодателя;
- нотариально удостоверенные копии учредительных документов Арендодателя в случае, если за время исполнения настоящего договора в учредительные документы Арендодателя были внесены изменения;
- нотариально удостоверенную копию документа, подтверждающего полномочия единоличного исполнительного органа Арендодателя;
- согласие (одобрение) о заключении сделки уполномоченного органа юридического лица, если такое согласие (одобрение) требуется в соответствии с учредительными документами юридического лица, требованиями законодательства РФ;

Арендатор вправе запросить у Арендодателя иные документы на Здание/Помещение, Арендодателя, необходимые для заключения настоящего договора.

Стороны определили следующий порядок направления оферты Дополнительного соглашения в соответствии с настоящим пунктом договора: курьерской службой или нарочным способом по адресу для корреспонденции, указанному в разделе 11. Договора.

#### 1А.3. Арендатор обязуется:

- при условии исполнения Арендодателем гарантий и заверений, предусмотренных настоящим разделом Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Арендодателя оферты Дополнительного соглашения, по форме согласованной в Приложении № 1А, с приложением установленных документов, акцептовать предоставленную оферту.  
В случае непредставления вместе с офертой Дополнительного соглашения документов, предусмотренных настоящим разделом Договора в полном объеме, Арендатор вправе оставить оферту без акцепта.

#### 1А.4. Стороны пришли к соглашению, что:

- в случае неисполнения Арендодателем гарантий и/или недостоверности данных им заверений, предусмотренных настоящим разделом Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде пени в размере 3 000 (три тысячи) рублей за каждый календарный день просрочки исполнения любой (каждой) из гарантий/заверений/или любого (каждого) из обязательств;
- неисполнение любой (каждой) из гарантий, и/или недостоверности любого (каждого) из заверений, предоставленных Арендодателем в настоящем разделе Договора и/или неисполнение любого (каждого) из обязательств в этом разделе, на срок более 30 календарных дней признается уклонением Арендодателя от исполнения Договора,
- в случае уклонения Арендодателя от исполнения Договора в соответствии с п. 1А.1. или п. 1А.2. настоящего Договора, в том числе не проведения государственной регистрации Договора в срок, предусмотренный Договором при отсутствии вины Арендатора, Арендодатель по требованию Арендатора уплачивает штрафную неустойку в размере 3 240 000 (Три миллиона двести сорок тысяч) рублей.

## 2. Платежи и расчеты по договору

- 2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.  
На дату заключения Договора Арендодатель 1 применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю 1, НДС не облагается.  
На дату заключения Договора Арендодатель 2 применяет общую систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю 2, включает в себя НДС 20%.

Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке:

- в случае, если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен;
- в случае, если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, включая НДС;
- в случае, если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДФЛ. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удержать и перечислить в бюджет НДФЛ. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взысканные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя

При переходе Арендодателя с общей системы налогообложения на систему налогообложения, не предусматривающую уплату НДС, размер ежемесячной арендной платы, не подлежит увеличению на сумму НДС.

При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов.

- 2.2. Под термином «Товарооборот» и/или «ТО» применительно к настоящему договору Стороны понимают Товарооборот Арендатора, т.е. сумма выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором и/или иным лицом, входящим в одну группу лиц с Арендатором (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции») и осуществляющим деятельность под коммерческим обозначением (товарным знаком) «Пятерочка», товаров в Помещении через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, без учета НДС.

Для целей определения Товарооборота учитываются следующие виды поступлений:

- доходы от продажи товаров и продуктов (продовольственных /непродовольственных), входящих в ассортиментный перечень Арендатора.

В состав Товарооборота не включаются:

- поступления от реализации основных средств Арендатора;
- доход от работы столовой, производства строительных работ, процентные доходы, если они не являются обычными доходами от коммерческой деятельности;
- оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Помещении;
- скидки при уплате наличными и прочие скидки, бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей);
- все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Товарооборота;
- скидки для персонала;
- доходы от сдачи Помещения или его части в субаренду;
- доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, реализации лотерейных билетов, доходы от размещения платежных



терминалов.

В случае если по результатам Товарооборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму, Процентная ставка арендной платы оплате не подлежит.

2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы:

2.3.1. До даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:

2.3.1.1. За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС.

2.3.1.2. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;

2.3.1.3. До даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 3 240 (Три тысячи двести сорок) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 320 760 (Триста двадцать тысяч семьсот шестьдесят) рублей включая НДС;

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 864 000 (Восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 8 640 (Восемь тысяч шестьсот сорок) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 855 360 (Восемьсот пятьдесят пять тысяч триста шестьдесят) рублей включая НДС;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 3,84% (Три целых и восемьдесят четыре сотых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 0,0384 (Ноль целых и триста восемьдесят четыре десятичных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 3,8016 (Три целых и восемь тысяч шестнадцать десятичных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС.

2.3.1.4. С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 5 400 (Пять тысяч четыреста) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 534 600 (Пятьсот тридцать четыре тысячи шестьсот) рублей включая НДС;

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 0,048 (Ноль целых и сорок восемь тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за



- вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,  
- Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС, -
- 2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:**  
За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:  
- Арендодателю 1 в размере 13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,  
- Арендодателю 2 в размере 1 336 500 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей включая НДС,
- 2.3.2.1.** в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;  
За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:  
- Арендодателю 1 в размере 6 750 (Шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей, НДС не предусмотрен,  
- Арендодателю 2 в размере 668 250 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч двести пятьдесят) рублей включая НДС;  
начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:  
- Арендодателю 1 в размере 0,048 (Ноль целых и сорок восемь тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,  
- Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС,
- 2.4.** Ежемесячно, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указанная Справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Справка направляется по электронной почте на адрес Арендодателя [e.mogozova@investore.club](mailto:e.mogozova@investore.club), [a.scdogina@investore.club](mailto:a.scdogina@investore.club)  
Арендодатель обязуется не разглашать полученную информацию и не использовать ее для целей, кроме как установленных Договором. В случае разглашения либо неправомерного использования указанной информации, Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 2.5.** Начиная с 4 (четвертого) года с момента подписания акта приема-передачи Помещения, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер Минимальной ставки арендной платы на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России), но не более чем на 2 % (Два процента) от ранее установленного Минимальной ставки арендной платы. Изменение размера Минимальной ставки арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.
- 2.6.** При изменении площади Помещения в связи с реконструкцией/перепланировкой Помещения размер арендной платы изменению не подлежит.
- 2.7.** Обязательство по уплате арендной платы Арендатором возникает со дня принятия Помещения по акту приема-передачи и прекращается в день возврата Помещения Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи.

<p><b>2.8.</b> Оплата арендной платы производится Арендатором:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• за первый месяц аренды Минимальная ставка арендной платы не позднее пятнадцати банковских дней с даты подписания акта приема-передачи Помещения;</li><li>• в дальнейшем - Минимальная ставка арендной платы не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.</li><li>• Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.</li></ul>
<p><b>2.9.</b> Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• за первый календарный месяц - исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца;</li><li>• за последний календарный месяц - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня прекращения владения и пользования Арендатором Помещением;</li><li>• если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы.</li></ul> <p>Понятия «календарный месяц» и «месяц срока аренды», применяемые в Договоре, не являются тождественными. Истечение первого календарного месяца не означает окончания первого месяца срока аренды.</p> <p>Для расчета Ежемесячной арендной платы Стороны принимают период с даты возникновения обязательства по уплате арендной платы и до истечения 28/29/30/31 дней в зависимости от количества календарных дней в месяце, в течение которого возникло обязательство по уплате арендной платы.</p>
<p><b>2.10.</b> В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Арендодатель обязан не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, составлять и выставлять Арендатору надлежащим образом оформленный счет-фактуру за отчетный месяц.</p> <p>В случае неисполнения Арендодателем указанной обязанности Арендатор вправе без применения к нему каких-либо мер ответственности удержать из подлежащей уплате арендной платы суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры. Данное право Арендатора сохраняется до полного исполнения Арендодателем указанной обязанности с последующей оплатой удержанных сумм только после составления и выставления Арендодателем Арендатору надлежаще оформленных счетов-фактур за прошедшие периоды.</p> <p>Стороны пришли к соглашению обмениваться счетами-фактурами в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭП) в соответствии со статьей 169 Налогового кодекса Российской Федерации, через оператора электронного документооборота (оператор ЭДО) «Е-СОМ» с помощью системы EXITE™ (www.ecom-info.com)). При использовании Сторонами электронного документооборота Стороны руководствуются действующим законодательством, а также порядком, закрепленным в приказах Минфина России.</p> <p>Полученные электронные документы, заверенные цифровой подписью уполномоченных лиц, юридически эквивалентны документам на бумажных носителях, заверенным соответствующими подписями Сторон.</p> <p>Для осуществления электронного документооборота Стороны обязуются не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента перехода Арендодателя на систему налогообложения, предусматривающую составление и оформление счетов-фактур, заключить договор с оператором ЭДО и установить необходимое программное обеспечение.</p> <p>В случае невозможности осуществить передачу документов в электронном виде, подписанными квалифицированной ЭП, Стороны производят обмен документами на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью в порядке, предусмотренном для направления корреспонденции по Договору.</p>
<p><b>2.11.</b> Плата за пользование земельным участком, на котором расположено Здание, зоной разгрузки и путями подъезда к ней, а также парковкой, местами общего пользования, местами для размещения вывесок, местами для размещения контейнеров, местами/площадкой для установки охладителей (конденсаторов), электро- и теплоустановками, а так же эксплуатационные расходы на содержание Здания и общего оборудования в нем, в том числе затраты Арендодателя на обслуживание оборудования и/или альтернативного источника ресурсоснабжения, для обеспечения Помещения ресурсоснабжением, включены в состав арендной платы по Договору.</p>
<p><b>2.12.</b> Изменение размера арендной платы, в случаях, связанных с наступлением предусмотренных Договором обстоятельств, применяется с даты, указанной в соответствующем Уведомлении</p>



Арендатора о возникновении таких обстоятельств, с приложением документов подтверждающих наступление этих обстоятельств (если условиями Договора предусмотрены такие приложения), независимо от даты получения Уведомления Арендодателем.

Стороны особо оговорили, что Арендатор вправе уменьшить размер ежемесячной арендной платы, от действующего размера ежемесячной арендной платы, при наступлении любого обстоятельств по п. 4.2.1. настоящего Договора

**2.13.** С даты подписания акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по централизованному обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, потребляемых Арендатором в Помещении.

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется:

- на основании показаний приборов учета установленных в границах эксплуатационной ответственности Арендатора для учета потребления ресурсоснабжения в Помещении,
- пропорционально площади Помещения к общей площади Здания/помещения, в котором расположено Помещение, а электроэнергия – из расчета мощности оборудования Арендатора, отраженного в акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности, в случае невозможности установки в Помещении приборов учета.

Компенсация в любом случае осуществляется согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, но в любом случае, в размере не превышающем тарифов ресурсоснабжающих организаций в регионе расположения Помещения при централизованном снабжении Помещения коммунальными услугами по постоянной схеме подключения (по расчету, который должен применяться при наличии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающих поставку коммунальных ресурсов в Помещение, заключенных непосредственно с ресурсоснабжающей организацией)

В случае, если предоставление недостоверных заверений об обстоятельствах и/или гарантий Арендодателем, привело к начислению Арендатору сумм компенсации по иным тарифам на коммунальные услуги, чем предусмотрены в настоящем пункте, бремя оплаты разницы между суммой рассчитанной снабжающей организацией и суммой определенной по настоящему пункту Договора ложится на Арендодателя.

**2.14.** Компенсация затрат Арендодателя по обеспечению Помещения ресурсоснабжением, осуществляется Арендатором ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, счета-фактуры (в случае применения Арендодателем общего режима налогообложения) с приложением к ним: двусторонних актов снятий показаний приборов учета (при наличии счетчиков в Помещении); копий счетов-фактур, актов выполненных работ (с расшифровкой по видам услуг), от снабжающих организаций, а также копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения документов. Если снабжающая организация не применяет общего режима налогообложения, Арендодатель прилагает к счету акт выполненных работ с расшифровкой по видам услуг, от снабжающей организации.

Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов

При не предоставлении Арендодателем указанных в настоящем пункте документов/не подписании Арендодателем двусторонних актов снятий показаний приборов учета, установленных для учета потребления ресурсоснабжения в Помещении, компенсация затрат Арендодателя по обеспечению Помещения ресурсоснабжением, осуществляется Арендатором в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

При использовании Арендодателем не централизованного (альтернативного) источника обеспечения Помещения ресурсоснабжением, затраты, понесенные Арендодателем на закупку энергоресурсов для альтернативного источника обеспечения Помещения ресурсоснабжением, компенсируются Арендатором на основании показаний приборов учета в отношении соответствующего энергоресурса по тарифам ресурсоснабжающей организации пропорционально площади Помещения к общей площади Здания, а в случае невозможности установки приборов учета, а равно не предоставления Арендодателем данных о показаниях приборов учета с соответствующим расчетом и/или препятствованию Арендатору в осуществлении контроля за показаниями приборов учета, компенсация





осуществляется Арендатором в соответствии с Приложением № 4 к Договору.
<b>2.15.</b> Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.
<b>2.16.</b> Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействия) своего банка при исполнении платежей по Договору.
<b>2.17.</b> Оплаты по настоящему Договору - перечисление соответствующих денежных средств, платежными поручениями на расчетные счета Арендодателей, указанные в настоящем договоре, производятся в следующих пропорциях: - 1 % (один процент) от общего размера, НДС не предусмотрен, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателю 1 (ООО «Финансовый Клуб»); - 99 % (девяносто девять процентов) от общего размера, в том числе НДС, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателю 2 (ООО «ВСК»). Дальнейшее перераспределение полученных средств осуществляется Арендодателями самостоятельно.
<b>2.18.</b> Стороны обязуются по мере необходимости проводить сверку расчетов по настоящему договору. Инициатором проведения сверки может являться любая из Сторон, которая направляет другой стороне подписанный проект Акта сверки на адрес электронной почты, указанный в договоре.
<b>2.18.1.</b> Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендатора Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup». В случае несогласия с Актом сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.
<b>2.18.2.</b> Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет Акт сверки по адресу: 603009, Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup». Арендатор обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендодателя проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендатора Арендодателю по адресу: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор обязан в тот же срок направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в Акте сверки.
<b>2.18.3.</b> Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 30 календарных дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной – инициатором.
<b>2.18.4.</b> В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя или Арендатора по Акту сверки в течение 31 (тридцати одного) календарного дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора или Арендодателя. При этом Арендодатель или Арендатор обязан в тот же срок передать другой стороне Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью соответствующей Стороны.
<b>3. Заверения об обстоятельствах и гарантии</b>
<b>3.1.</b> Подписанием Договора Арендодатель дает заверения о следующих обстоятельствах:
<b>3.1.1.</b> На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи Арендодателем заключены, надлежащим образом исполняются и будут в течение действия Договора исполняться договоры ресурсоснабжения, на обеспечение Помещения коммунальными услугами, в объеме, предусмотренном настоящим пунктом. В случаях, если законом/иными нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные договоры заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.
<b>3.1.2.</b> На момент подписания Акта приема-передачи Здание, его части, а также Помещение не имеет реконструкций/ перепланировок/ переоборудования/ произведенных без разрешения уполномоченных на то государственных органов и/или органов местного самоуправления и оформленных в соответствии с требованиями законодательства.
<b>3.1.3.</b> Отсутствуют основания для оспаривания зарегистрированного права Арендодателя в отношении Помещения, либо его части, либо Здания, в котором расположено Помещение, или признания указанного права Арендодателя недействительным (отсутствующим).
<b>3.1.4.</b> На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи оно свободно от неоговоренных в Договоре обязательств перед третьими лицами.



3.1.5.	До даты государственной регистрации Договора Арендодателем не заключено и не будет заключено соглашений на предмет передачи Помещения во владение и/или пользование третьим лицам, либо его отчуждения/передачи в пользу третьих лиц, которые препятствовали бы владению и пользованию Арендатором Помещением на условиях Договора; имеются все необходимые согласия и корпоративные одобрения для заключения и государственной регистрации Договора.
3.1.6.	Арендодатель заключает Договор, действуя при осуществлении им предпринимательской деятельности, в связи с чем к Арендодателю по Договору подлежат применению нормы действующего гражданского законодательства, которые регулируют обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности. При этом не имеет значения зарегистрирован Арендодатель в качестве индивидуального предпринимателя на дату подписания Договора или после заключения Договора утратил такой статус по любым основаниям.
3.1.7.	На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендатору мест под размещение мусорных контейнеров, размещение охладителей (конденсаторов) в соответствии с Приложением № 3 к Договору, необходимых для использования Арендатором Помещения по целевому назначению. По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом. Если Арендодателю в соответствии с действующим законодательством для организации контейнерной площадки потребуются со стороны Арендатора (собственника отходов) документы, которые могут быть разработаны только собственником отходов, то Арендатор предоставляет такие документы Арендодателю.
3.2.	Арендодатель с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи, а также в течение всего срока действия Договора гарантирует:
3.2.1.	подключение Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами: <ul style="list-style-type: none"> <li>• электроснабжением в объеме не менее <math>P_{\text{уст}} = 70\text{кВт}</math>, <math>P_{\text{расч}} = 70\text{кВт}</math>;</li> <li>• холодным водоснабжением в объеме не менее <math>3\text{ м}^3</math> в день;</li> <li>• горячим водоснабжением в объеме не менее <math>3\text{ м}^3</math> в день;</li> <li>• сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обеспечивать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ;</li> <li>• водоотведением (канализацией), расчетным объемом не менее <math>6\text{ м}^3</math>.</li> </ul>
3.2.2.	обеспечение Помещения исправными и функционирующими системами холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, канализации и энергоснабжения.
3.2.3.	предоставление Арендатору мест для размещения на Здании вывесок Арендатора и/или его субарендаторов в соответствии с Приложением № 2 к Договору. Если для размещения данных вывесок в соответствии с законодательством, потребуется документация, отнесенная к компетенции Арендодателя, Арендодатель обязуется ее предоставить по письменному запросу Арендатора. При этом обязанность по получению соответствующих разрешений (согласований) на установку и размещения средств наружной информации, если размещение таких средств наружной информации подлежит согласованию в соответствии с действующим законодательством, возлагается на Арендатора. Плата за предоставление места для размещения входит в состав арендной платы по Договору. При этом, на момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендодателем Арендатору мест под размещение на Здании: наружных вывесок, баннеров и прочих информационных конструкций (далее – вывески) Арендатора и/или его субарендаторов, с указанием согласованных размеров этих мест. По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом.
3.2.4.	предоставление Арендатору места для размещения 2 (двух) контейнеров объемом $0,8\text{ м}^3$ каждый, предназначенных для складирования отходов деятельности Арендатора. Отходы признаются собственностью Арендатора. Согласовать с компетентными территориальными государственными органами и/или иными организациями в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства предоставленное место для размещения контейнеров для накопления ТБО.



<p>Предоставить Арендатору не позднее 46 (Сорок шестого) календарного дня с даты подписания акта приема-передачи Помещения необходимые в соответствии с действующим законодательством согласия и согласования, подтверждающие (договор, соглашение, акт осмотра и согласования размещения контейнерной площадки, письмо или иной документ) согласование места (площадки) под размещение контейнеров для накопления ТБО, Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате наложения уполномоченным органом административного штрафа вследствие несоответствия Помещения нормам санитарно-эпидемиологического законодательства в части незаконного размещения площадки для контейнеров ТБО не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, платежных документов и т.д.</p>
<p><b>3.2.5.</b> предоставление Арендатору места/площадки под установку охладителей (конденсаторов), согласно Приложению № 3 к Договору.</p>
<p><b>3.2.6.</b> обеспечить наличие парковки на 7 (семь) парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.</p>
<p><b>3.2.7.</b> выполнение благоустройства, прилегающей к Зданию территории, в том числе асфальтирования территории. Схема границ благоустройства, и требования к нему приведены в Приложении № 8 к Договору.</p>
<p><b>3.2.8.</b> надлежащее техническое, противопожарное и санитарно-эпидемиологическое состояние Здания в части:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• кровли Здания, в случае расположения кровельной конструкции (ее части) непосредственно над Помещением.</li><li>• конструктивных элементов Здания (в том числе: его фундамента, фасада (за исключением элементов оформления фасада Здания, произведенных Арендатором), подвальных/чердачных помещений, мест общего пользования, систем и оборудования).</li></ul> <p>Для этого Арендодатель за свой счет обеспечивает своевременное обслуживание и ремонт указанных частей Здания по средству заключения с соответствующей организацией (Управляющей компанией, Товариществом собственников жилья, Товарищество собственников недвижимости и т.д.) договора на техническое обслуживание Здания, а при уведомлении от Арендатора о невозможности/ограничении использования Помещения по целевому назначению и/или причинении ему убытков вследствие нарушения Арендодателем данной гарантии - в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения такого уведомления или в случае необходимости в ремонте на более длительный срок, то на необходимый срок устранения данных неполадок – провести необходимый ремонт и устранить причины, вызвавшие невозможность/ограничение использования Здания по целевому назначению и/или причинившие Арендатору убытки.</p>
<p><b>3.2.9.</b> передачу Арендатору, по его запросу, всех необходимых для заключения непосредственно Арендатором прямых договоров ресурсоснабжения Помещения со снабжающими организациями (далее – договоры КУ): документов (включая: технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, справку о выполнении условий технологического присоединения), доверенностей, мощностей и лимитов потребления, на срок аренды Помещения.</p>
<p><b>3.2.10.</b> устранение за свой счет, своими силами или с привлечением соответствующих организаций неисправностей и/или последствий аварий в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения/Здания, в срок не позднее 8 (восьми) часов с момента их возникновения, если они произошли не по вине Арендатора.</p>
<p><b>3.2.11.</b> без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять реконструкцию Здания, затрагивающую Помещение или которая создаст препятствия в пользовании Помещением, деятельности Арендатора в нем, или доступе к нему.</p>
<p><b>3.2.12.</b> без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять капитальный ремонт Здания/Помещения, в т.ч. инженерных сетей.</p>
<p><b>3.2.13.</b> прямо или косвенно не препятствовать Арендатору пользоваться Помещением, не вмешиваться в торговую и другую хозяйственную деятельность Арендатора, его субарендаторов и контрагентов. В том числе не устанавливать каких-либо ограничений по режиму работы Арендатора/субарендаторов.</p>
<p><b>3.2.14.</b> возможность свободного доступа в Помещение сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов, посетителей, использования ими зоны разгрузки и путей подъезда к ней, шириной не менее 5 (пяти) метров, в круглосуточном режиме.</p>



3.2.15.	не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг выполнять работы по организации, прокладке и обслуживанию каналов связи, в т.ч. установке соответствующего оборудования и конструкций, на территории и крыше Здания, если это необходимо Арендатору для использования Помещения по целевому назначению.
3.2.16.	В случае возникновения препятствий в проведении Арендатором ремонтно-строительных работ/перепланировки/переоборудования Помещения и зоны разгрузки со стороны Управляющей компании или иных третьих лиц, Арендодатель самостоятельно и за свой счет урегулирует возникающие вопросы с вышеуказанными лицами, при этом Стороны согласовали, что Арендная плата составляет 1 000 рублей, НДС не облагается в месяц с даты получения уведомления Арендодателем о возникновении таких препятствий и до момента устранения препятствий в проведении Арендатором указанных работ.
3.2.17.	в срок не позднее «01» марта 2022г. предоставление документов, подтверждающих оформление прав (собственности, аренды и т.д.) Арендодателей на земельный участок, на котором расположено Помещение.
<b>4. Согласия и соглашения</b>	
4.1.	Согласия:
4.1.1.	Подписанием Договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ сдачу Арендатором Помещения или его части в субаренду под цели, предусмотренные Договором. При этом Стороны договорились, что общим объемом площадей, которые могут быть сданы Арендатором в субаренду, не может превышать 20% от общей площади Помещения.</li> <li>➤ передачу прав и обязанностей по Договору юридическим лицам, входящим с Арендатором в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).</li> </ul>
	на проведение Арендатором и/или его подрядчиками любых, необходимых для целевого использования Помещения, работ по перепланировке/переустройству/переоборудованию Помещения согласно Приложению № 3 к Договору, в объемах в соответствии с Приложением № 6 к Договору. После завершения работ по перепланировке/переустройству Арендатор предоставляет Арендодателю, документы, указанные в п. 7.2. настоящего Договора.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ на использование иных, находящихся в общем пользовании, помещений в Здании и прилегающей к Зданию территории в соответствии с их целевым назначением.</li> <li>➤ на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров с организациями, обеспечивающими Помещение коммунальными услугами.</li> <li>➤ на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров на установку, замену и обслуживание необходимых узлов учета, в случаях, предусмотренных Договором (далее – необходимые приборы учета).</li> </ul>
4.2.	Особые соглашения:
4.2.1.	Стороны достигли особых соглашений в том, что:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ если требованиями действующего законодательства предусмотрена обязанность по согласованию «Концепции размещения всех вывесок на фасаде Здания», либо иного документа, регламентирующего размещение вывесок на Здании Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в дату подписания Акта приема-передачи согласованную в установленном порядке «Концепцию».</li> </ul> <p>В случае неисполнения данного обязательства размер арендной платы снижается на 20 (двадцать) процентов от установленного по Договору до даты исполнения Арендодателем указанного обязательства.</p>



<p>➤ осуществление Арендодателем самостоятельно или третьими лицами, аффилированными с Арендодателем, на площадях в Здании, площадях на земельном участке, на котором расположено Здание, принадлежащих Арендодателю или аффилированным с ним лицам на любом праве, следующих видов деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ которые не позволят Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции, либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии;</li><li>→ розничная торговля продовольственными товарами, в том числе алкогольной и табачной продукцией, а также иными товарами, пересекающимися с ассортиментным перечнем Арендатора,</li></ul> <p>в случаях возникновения указанных последствий для Арендатора в результате действий Арендодателя или аффилированным с ним лицами, обуславливает исполнение обязанности по оплате ежемесячной арендной платы в размере 80% (восемьдесят процентов) от установленного по Договору, до прекращения Арендодателем или третьими лицами осуществления таких видов деятельности.</p> <p>При этом Арендодатель не несет ответственность за действия третьих лиц, осуществляющих виды деятельности, факт осуществления которых не позволит Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции (далее - наличие алкогольной лицензии) либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии, за исключением третьих лиц, аффилированных с ним.</p>
<p>➤ на время (на период) невозможности использования Помещения Арендатором по его целевому назначению, в том числе по решению государственных органов, суда, в связи с несоответствием Помещения требованиям, установленным законодательством либо осуществлением Арендодателем капитального ремонта или реконструкции Помещения/Здания, арендная плата по Договору составляет 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен.</p>
<p>➤ наступление любого из следующих обстоятельств:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки в соответствии с условиями Договора или вследствие нарушения данных Арендодателем гарантий/заверений об обстоятельствах;</li><li>→ приостановление/временный запрет торговой деятельности Арендатора в Помещении на основании решения государственного органа или вступившего в силу решения суда, как применение административных или судебных обеспечительных мер, а равно по причине наличия в Помещении несогласованных перепланировок/реконструкций,</li><li>→ возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки по причине неисполнения Арендодателем п. 6.1.7. Договора,</li></ul> <p>обуславливает исполнение обязанности Арендатора по оплате ежемесячной арендной платы по Договору в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен, до момента прекращения этих обстоятельств, без последующих компенсаций.</p> <p>Момент наступления данных обстоятельств определяется датой соответствующего решения государственного органа или суда (копии), или Акта Арендатора о наличии препятствий в пользовании Помещением, прилагаемых к уведомлению Арендатора.</p> <p>Стороны в соответствии с настоящим Договором совместно предпринимают меры, для возобновления торговой деятельности;</p>
<p>➤ в случае невозможности получить согласование произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения, по причине наличия в Здании, в состав которого входит Помещение, иных перепланировок, Арендатор освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по согласованию с компетентными органами/организациями произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения. В этом случае неисполнение данных обязательств, если таковые по договору возложены на Арендатора, не признается существенным нарушением условий Договора.</p>



- К дате подписания Акта приема-передачи и в течение всего срока аренды обеспечить наличие адреса Здания в государственном адресном реестре. В случае, если адрес Здания, включая требования к структуре адреса, будут противоречить нормативно-правовому акту федерального органа государственной власти и/или уставу муниципального образования и/или постановлению уполномоченного государственного/муниципального органа о присвоении адреса и/или иному подобному документу что повлечет неполучение/не продление лицензии на право осуществлять в Здании торговую деятельность алкогольной продукцией, Арендодатель обязуется в срок не позднее тридцати рабочих дней с даты получения от Арендатора письменного запроса о внесении изменений в сведения об адресе Здания выполнить следующее:
- 1) обеспечить внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН об адресе Здания в соответствии с указанным Арендатором адресом, а также, при необходимости и указании об этом в уведомлении Арендатора, в тот же срок получить техническую документацию в отношении Здания с указанным Арендатором адресом.
  - 2) подписать предоставленное Арендатором дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении адреса, и предоставить Арендатору, документы, необходимые со стороны Арендодателя для государственной регистрации такого соглашения.
- Порядок, указанный в подп.1 и подп.2 настоящего пункта, применяется также в случае присвоения адреса Зданию, если на дату заключения настоящего договора такой адрес не был присвоен.
- В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 20% (двадцать) процентов от действующего размера арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем указанного в настоящем пункте обязательства

## 5. Обеспечение Помещения

### 5.1. Обеспечение Помещения коммунальными услугами.

**5.1.1.** На момент передачи Помещения по акту приема-передачи, Помещение фактически обеспечено коммунальными услугами, в гарантированных Арендодателем объемах. Данное обеспечение Помещения является существенным условием Договора. В сроки, установленные п. 6.1.3. настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору: заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения на обеспечение Помещения в объемах, предусмотренных Договором.

**5.1.2.** Зона эксплуатационной ответственности Арендатора ограничивается внутренними границами Помещения в Здании. Границы разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяются Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к Договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражаются: состав энергопринимающих устройств; документации о технологическом присоединении к электрическим сетям; теплопотребляющих установок, и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.

Граница ответственности между Арендатором и Арендодателем по уборке территории, прилегающей к Зданию, согласована Сторонами в Приложении № 5 к Договору.

**5.1.3.** С целью заключения Арендатором договоров КУ, Арендодатель обязан передать Арендатору на срок действия таких договоров во временное владение и пользование: электро- и/или теплоустановки (совокупность оборудования, линий предназначенных для передачи, распределения и потребления электрической/тепловой энергии), а также по первому требованию Арендатора совершить предусмотренные действующим законодательством действия (в том числе по предоставлению Арендатору соответствующей документации), необходимые и достаточные для переоформления на Арендатора на период аренды: акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, акта о технологическом присоединении, заключения договора энерго- и/или теплоснабжения с энергосбытовой (ресурсоснабжающей) организацией.



В случае необходимости передачи Арендатору вместе с оборудованием части Здания или иного помещения в нем, составляется двухсторонний акт приема-передачи части электро- и/или теплоустановок, акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором, соглашение об оносредованном присоединении и соглашение о перераспределении части присоединенной мощности на период аренды, и/или соглашение об уступке права на использование части тепловой нагрузки с учетом доли в праве владения на общее имущество.

**5.1.4.** Арендодатель на момент передачи Помещения по акту приема-передачи, обязуется в случае отсутствия в Здании/Помещении централизованной системы:

- водоотведения - за свой счет и своими силами обеспечить установку и обслуживание септика;
- теплоснабжения - за свой счет обеспечить установку и обслуживание газового котла;
- водоснабжения - за свой счет обеспечить установку, обслуживание и лицензирование скважины водоснабжения.

**5.1.5.** Если к дате прекращения Договора по любым основаниям Арендатором заключены и действуют договоры КУ, Арендодатель возмещает Арендатору расходы на оплату коммунальных услуг по таким договорам за период, с даты прекращения действия Договора до даты расторжения Арендатором договоров КУ. Расходы Арендатора на оплату вышеуказанных услуг оплачиваются Арендодателем на основании выставленного Арендатором счета, акта выполненных работ, счета-фактуры, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендатором расходы по оплате коммунальных платежей.

**5.2.** Дополнительное обеспечение:

**5.2.1.** Уборка территории, прилегающей к Зданию, осуществляется Сторонами за их счет, в соответствии с границами зоны ответственности между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период согласно Приложению № 5.

При этом Стороны особо оговорили, что обязанность по ремонту, уборке, очистке кровли (в т.ч. от снега, наледи и сосулек в зимний период) возлагается на Арендодателя.

## 6. Обязательства и права Сторон

**6.1.** Арендодатель обязуется:

**6.1.1.** По мотивированному требованию Арендатора в срок 5 (пять) рабочих дней выдать лицу, указанному Арендатором, доверенность, необходимую для исполнения Арендатором обязательств по Договору. В случае неисполнения данного обязательства, исполнение обязанности Арендатора по Договору, для которой была затребована доверенность, переходят на Арендодателя.

**6.1.2.** Своевременно и в полном объеме оплачивать штрафы и любые другие санкции, наложенные на Арендодателя/Арендатора судом, уполномоченным органом или лицом, за нецелевое использование земельного участка, на котором расположено Здание. В случае уплаты такого штрафа Арендатором Арендодатель возмещает Арендатору сумму уплаченного штрафа, при предъявлении подтверждающих документов. При неисполнении Арендодателем обязанности по такому возмещению в срок 10 (десять) рабочих дней, с момента предъявления соответствующего требования, Арендатор вправе зачесть очередные арендные платежи по Договору, в части суммы уплаченного штрафа, в счет причитающегося ему возмещения до полного погашения. Настоящее положение не подлежит применению в случаях, когда целевое назначение земельного участка, на котором расположено Здание, соответствует виду деятельности Арендатора.

**6.1.3.** Не позднее чем до истечения 6-ти месячного срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения, передать Арендатору заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Помещение в объеме, согласованном Сторонами в п. 3.2.1. настоящего Договора договоров с обеспечивающими организациями, в т.ч.:

- энергоснабжения;
- водоснабжения и водоотведения (канализации);
- отопления или обслуживания котельной (котла);

В случае, если Помещение расположено в многоквартирном доме, а также в случае, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные в настоящем пункте договоры должны быть заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

**6.1.4.** Обеспечить исполнение гарантий, предоставленных им по Договору.



6.1.5.	К дате подписания настоящего договора предоставить Арендатору технический план на арендуемое Помещение, оформленный в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.1.6.	Нести ответственность за содержание части площади Здания, в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.
6.1.7.	В срок не позднее «01» марта 2022 г. произвести изменение назначения (наименования) Здания/Помещения и разрешенного использования земельного участка, позволяющее осуществлять Арендатору деятельность в соответствии с п.1.2. настоящего договора.
<b>6.2. Арендатор обязуется:</b>	
6.2.1.	Использовать Помещение по целевому назначению, предусмотренному Договором.
6.2.2.	Своевременно вносить арендную плату и перечислять Арендодателю суммы, связанные с расходами по обеспечению Помещения коммунальными услугами в порядке, предусмотренном Договором.
6.2.3.	За счет собственных средств осуществлять изготовление, монтаж и последующий демонтаж своих вывесок.
6.2.4.	Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения/неисправности, вызванные виновными действиями/бездействием Арендатора.
6.2.5.	За свой счет устранять неисправности и последствия аварий в сетях электроснабжения, водо и теплоснабжения, водоотведения (канализации) и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, если такие неисправности/аварии произошли по вине Арендатора.
6.2.6.	При условии исполнения Арендодателем условий настоящего Договора, иметь установленную действующим законодательством РФ документацию, регламентирующую размещение и вывоз мусора Арендатором (лимиты). Плата за предоставление места для размещения контейнеров входит в состав арендной платы по настоящему договору. Вывоз накопленных твердых коммунальных отходов деятельности Арендатора, последний осуществляет своими силами (или силами лицензируемых организаций) и за свой счет.
6.2.7.	При исполнении своих обязательств по настоящему Договору и в процессе ведения своей хозяйственной деятельности в Помещении Арендатор обязуется неукоснительно соблюдать все требования миграционного законодательства, (в том числе, в случаях, предусмотренных законодательством РФ, получать разрешения на привлечение и использование иностранных работников, рабочие визы, разрешения на работу). В случае нарушения установленных настоящим пунктом обязательств Арендатор обязуется возместить Арендодателю штрафы, понесенные Арендодателем, в связи с привлечением Арендодателя к административной ответственности, при условии, что указанные штрафы были обжалованы Арендодателем в судебном порядке с участием Арендатора в качестве третьего лица по делу, и при условии, что наложенные штрафы, признаны законными на основании вступившего в силу решения суда.
<b>6.3. Арендодатель имеет право:</b>	
6.3.1.	Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора, при условии сохранения в силе условий Договора.
6.3.2.	Проверять Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования не чаще, чем 1 раз в месяц, при условии предварительного согласования времени посещения с Арендатором и при обязательном присутствии представителей Арендатора.
<b>6.4. Арендатор имеет право:</b>	
6.4.1.	Производить за свой счет перепланировку/переоборудование/переустройство Помещения.
6.4.2.	На заключение договоров КУ (энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения), непосредственно со снабжающими организациями в целях обеспечения Помещения коммунальными услугами в соответствии с условиями Договора с последующим уведомлением Арендодателя о заключении вышеуказанных договоров.
6.4.3.	На заключение договоров по установке, замене и обслуживанию приборов учета, необходимых для обеспечения Помещения коммунальными услугами в соответствии с условиями Договора.
6.4.4.	По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
6.4.5.	Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
6.4.6.	Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных энергоносителей за отчетный период времени.





6.4.7. Проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем, и запрашивать у Арендодателя в этих целях необходимую информацию/документы.

6.4.8. В случае нарушения Арендодателем любой из данных им гарантий и не устранения их в установленные Договором сроки, а равно неисполнения Арендодателем своих обязательств, включая обязательства перед третьими лицами (в том числе, когда это может повлечь для Арендатора ограничения/невозможность использования Помещения по целевому назначению), Арендатор вправе самостоятельно за свой счет выполнить необходимые для устранения нарушения мероприятия, и по своему выбору:

- предъявить Арендодателю требование о возмещении документально подтвержденных расходов Арендатора;
- в одностороннем порядке зачесть сумму документально подтвержденных расходов Арендатора в счет оплаты арендной платы по Договору, до полного погашения, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя. К уведомлению прилагаются документы, подтверждающие расходы Арендатора.

#### 7. Работы по подготовке Помещения к целевому использованию

7.1. Арендодатель 2 обязуется в срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты подписания Договора, за счет собственных средств самостоятельно выполнить следующее:

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении проведенной Арендатором согласно Приложению № 3 перепланировки/ реконструкции/ переоборудования Помещения, в том числе изготовить проектную документацию, если ее изготовление предусмотрено действующим законодательством.

Арендодатель 2 обязуется передать один экземпляр согласованной проектной документации Арендатору;

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении архитектурно-градостроительного облика Здания, в состав которого входит Помещение (в т.ч. согласовать колористическое оформление его фасадов), с учетом выполненных Арендатором работ. Арендодатель 2 обязуется передать Арендатору документ, подтверждающий получение такого согласования;

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении размещения вывесок Арендатора в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

Арендодатель 2 обязуется передать Арендатору документ, подтверждающий получение такого согласования.

- получить Технический паспорт БТИ / Техническое описание на Помещение / Здание, который отражает произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения.

- получить Технический план арендуемого Помещения, который отражает произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения.

Арендодатель 2 обязуется передать оригинал Технического плана Арендатору.

- внести изменения в Единый Государственный Реестр Недвижимости и получить Выписку из ЕГРН, которая должна отражать произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения, без отметок о том, что такие перепланировка/ реконструкция/ переоборудования не узаконены, и передать ее подлинный экземпляр Арендатору.

- подготовить и передать Арендатору на подписание дополнительное соглашение к Договору, уточняющее предмет договора в соответствии с внесенными изменениями.

В случае неисполнения настоящего положения полностью или в части, Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 20% (двадцать) процентов от действующей ставки арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем 2 последнего из указанных в настоящем пункте обязательств.

7.2. Арендатор обязуется, в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты исполнения Арендодателем 2 обязательств, предусмотренных п. 7.1. Договора, подписать предоставленное ему Арендодателем дополнительное соглашение и вернуть его Арендодателю.



7.3. Произвести компенсацию расходов Арендодателя 2, связанных с согласованием перепланировки/переоборудования Помещения, в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора, в сумме, не превышающей 900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС, при условии предоставления Арендодателем 2 следующих документов:

- Проектной документации, согласованной с компетентными органами;
- Технического паспорта на Помещение, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Помещения, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору в 2 (двух) экземплярах,
- Технического плана на Помещение, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Помещения, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору,
- Документы, подтверждающие согласование в уполномоченных государственных органах/организациях архитектурно-градостроительного облика Здания, в состав которого входит Помещение (в т.ч. колористического оформления фасадов Здания, в состав которого входит Помещение) в соответствии с выполненными Арендатором работами по изменению колористического оформления фасада (в случае проведения таких работ Арендатором),
- Документы, подтверждающие согласование в государственных/муниципальных размещение вывесок Арендатора в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору (при необходимости в соответствии с действующим законодательством РФ),
- Документов, подтверждающих расходы Арендодателя на проектирование и согласование перепланировки/переоборудования Помещения, выполненной Арендатором в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, а именно счета, счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения), акта выполненных работ.

Указанная компенсация осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендодателем 2 указанных в настоящем пункте документов, при условии государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя 2, указанный в ст.11 настоящего Договора.

#### 8. Ответственность Сторон

- 8.1. За неисполнение своих обязанностей по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором или законодательством.
- 8.2. За нарушение Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать выплаты Арендатором неустойки в размере 0,1% от размера задолженности, за каждый день просрочки неисполнения обязательства.
- 8.3. Для уплаты неустойки, компенсации или возмещения обязательной Стороной необходимо предъявление другой Стороной письменного требования об этом; непредъявленные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 8.4. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора возместить в регрессном порядке любые штрафы, возложенные на Арендодателя любыми контролирующими органами вследствие виновного нарушения Арендатором в области противопожарного, антитеррористического, миграционного законодательства, санитарных норм и правил, при условии, что указанные штрафы были обжалованы Арендодателем в судебном порядке с участием Арендатора в качестве третьего лица по делу, и при условии, что наложенные штрафы, признаны законными на основании вступившего в силу решения суда.



8.5. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг в Помещении (за исключением виновных действий Арендатора), а равно наложение штрафа, и/или взыскания денежных средств за период безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, Арендодатель самостоятельно осуществляет взаимодействие с уполномоченными органами по вопросу безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, в том числе за свой счет оплачивает, предъявленные Арендатору штрафы, а также счета, выставленные Арендатору за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг.

При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

Действие настоящего пункта приостанавливается с даты заключения непосредственно Арендатором договоров на соответствующие коммунальные услуги на весь срок действия таких договоров, за исключением случаев, когда расчет для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования) произведен за период до даты заключения таких договоров.

8.6. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнение Арендодателем обязательства по согласованию проведенной Арендатором перепланировки/реконструкции Здания, а равно наложение штрафа на Арендатора за вышеуказанное нарушение, Арендодатель компенсирует предъявленные Арендатору штрафы.

При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

8.7. Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за использование Помещения и земельного участка, на котором расположено Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с разрешенным использованием, а также неисполнение п. 6.1.7., 3.2.17. настоящего Договора, указанную ответственность несет Арендодатель как правообладатель Помещения и земельного участка.

Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за использование Помещения и земельного участка, на котором находится Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с их разрешенным использованием, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.

При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

### 9. Срок аренды, Действие и прекращение Договора

9.1. Срок аренды по Договору составляет 10 (десять) лет с даты государственной регистрации Договора.

9.2. С даты подписания Договора и до даты его государственной регистрации он действует как краткосрочный договор, заключенный на 11 (одиннадцать) месяцев, исчисляемых со дня подписания Договора. Стороны пришли к соглашению, что если государственная регистрация Договора не будет осуществлена, то по истечении срока, указанного в настоящем пункте, Договор автоматически продлевается на тех же условиях и на тот же срок, при этом автоматическое продление Договора в соответствии с настоящим пунктом осуществляется не менее 11 (одиннадцати) раз подряд.

9.3. Арендодатель вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае неуплаты Арендатором ежемесячной арендной платы более 2 (двух) раз подряд, при этом указанное нарушение признается Сторонами устранимым и не имеющим юридического значения, если Арендатор погасил образовавшуюся задолженность.

9.4. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 2 (два) месяца. Указанный срок исчисляется со дня отправки соответствующего уведомления Арендатором Арендодателю.

9.5. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:

- если переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
- недостоверности заверений об обстоятельствах, которые были предоставлены Арендатору по Договору, и/или
- нарушения любой из данных Арендодателем гарантий и не устранения такого нарушения более 30 (тридцати) дней, и/или
- наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию



на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости, и/или

- не устранения обстоятельств, в отношении которых Стороны достигли Особых соглашений, более 30 (тридцати) дней, и/или
- существенного изменения обстоятельств указанных в Договоре как условия, предусмотренные п. 2. ст.451 ГК РФ, и/или
  - не проведения государственной регистрации Договора в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты подписания Договора.

В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения Договора по любому из оснований, указанных в настоящем пункте, Арендодатель обязуется компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его субарендаторов затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость неотделимых улучшений, прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ согласно Приложения № 6, выкупленных мощностей, а также стоимость транспортировки, монтажа/демонтажа оборудования). Стоимость таких затрат определяется по документам, подтверждающим фактические расходы указанных в настоящем пункте лиц и определяется по следующей формуле:

$$(A/3650) \cdot (3650 - C) = P$$

A - сумма затрат

C - количество фактического пользования Арендатором объектом в днях

P - сумма Компенсации.

Компенсация производится в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего письменного требования Арендатора.

9.6. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору в следующих случаях:

- a) Прекращение действия настоящего договора в связи с истечением срока действия, указанного в пункте 9.1.,
- b) Досрочного прекращения настоящего договора по вине Арендатора,
- c) Досрочного прекращения настоящего договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 9.4. настоящего договора, при условии, что такой односторонний отказ не связан с нарушением Арендодателем условий настоящего Договора.

#### 10. Прочие условия

10.1. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, подать Договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Если для государственной регистрации Договора требуется изготовление технического плана Помещения, бремя изготовления технического плана, соответствующего требованиям законодательства, в срок 10 (десяти) календарных дней, лежит на Арендодателе.

В случае приостановления государственной регистрации Договора по основаниям, ответственность за исполнение которых несет Арендодатель, а равно когда такое приостановление связано с непредставлением (предоставлением не соответствующих требованиям закона и/или Договора) документов Арендодателем, Арендодатель обязуется в срок, указанный в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предоставить указанные в нем документы (устранить обоснованные замечания).

10.2. Арендодатель настоящим подтверждает, что он ознакомился с Политикой в области противодействия злоупотреблениями, включая мошенничество и коррупцию, размещенной на сайте x5.ru, полностью ее понимает, принимает и руководствуется принципами, изложенными в ней.

При заключении Договора, исполнении своих обязательств по Договору и после его прекращения, Стороны, их аффилированные лица, работники, агенты, посредники и иные третьи лица, находящиеся под их контролем или определяющие влияние на указанных лиц, обязуются принять все разумные меры для обеспечения соблюдения указанными лицами применимого антикоррупционного законодательства и Политики в области противодействия злоупотреблениями, включая мошенничество и коррупцию.

Стороны, а также лица, указанные выше, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-



либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам (включая, но не ограничиваясь, работников, членов семей работников, иных аффилированных лиц), для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо преимущества (включая, но не ограничиваясь получение конфиденциальной информации, коммерческой тайны, иной внутренней информации, любых скидок (надбавок)) или с иными неправомерными целями, а также в целях, ставящих под сомнение деловую репутацию Сторон и/или их работников.

Стороны, а также лица, указанные выше, не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача / получение взятки, посредничество во взяточничестве, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства о противодействии коррупции, противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае установления факта совершения Арендодателем и/или сотрудниками Арендодателя вышеуказанных действий, нарушающих требования применимого антикоррупционного законодательства и/или Политики в области противодействия злоупотреблениями, включая мошенничество и коррупцию, Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке путем направления Арендодателю уведомления. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Арендодателем такого уведомления.

Арендодатель признает, что Арендатор с целью соблюдения требований применимого антикоррупционного законодательства и реализации принципа «должной осмотрительности» вправе запрашивать у Арендодателя информацию об операциях Арендодателя, относящихся к деловым отношениям с Арендатором.

- 10.3. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются судом по месту нахождения Помещения.
- 10.4. Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется Сторонами друг другу по адресам, указанным в Договоре. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения своих реквизитов.
- 10.5. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра для Арендодателя, один – для Арендатора, один – для регистрирующего органа. Стороны при подписании Договора изготовили дополнительно по одной копии Договора для каждой из Сторон и при этом Стороны подтверждают, что указанные копии Договора будут ими применяться без каких-либо ограничений, и ни одна из Сторон не вправе ссылаться на их неприменимость в связи с отсутствием государственной регистрации Договора.
- 10.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения (Приложениями к Договору являются только те, которые непосредственно указаны в Договоре, независимо от их нумерации):
- Приложение № 1 – Выкопировка из Технического плана Здания.
  - Приложение № 1А – Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора.
  - Приложение № 2 – План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
  - Приложение № 3 – Планировка помещения после ремонта
  - Приложение № 4 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности.
  - Приложение № 5 – Границы зоны ответственности по уборке территории, прилегающей к Зданию.
  - Приложение № 6 – Смета на проведение Арендатором ремонтно-строительных работ.
  - Приложение № 7 – Форма справки о размере ТО.
  - Приложение № 8 – Схема границ благоустройства, и требования к нему.
  - Приложение № 9 – Схема размещения парковки.
  - Приложение № 10 – Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением.
  - Приложение № 11 – Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке.

#### II. Стороны:

	Арендодатель 1	Арендодатель 2
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «ВСК»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н



Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н
ОГРН	1177847336061	1117847449114
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7839451818/784201001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810300090000668
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСДОРБАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810900000000729
БИК	044030729	044030729

Арендатор	
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1027809237796
ИНН / КПП:	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810202200001152
Наименование банка:	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810200000000593
БИК	044525593

Подписи Сторон:

Арендодатель 1  
по доверенности

Антипова Валерия Владимировна



Арендодатель 2

Тимофеева Клавдия Анатольевна



Арендатор  
по доверенности

Рыдкин Вадим Сергеевич



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью  
24 (двадцать четыре) листа.

Арендодатель 1:	 Лицимова Валерий Владимирович	Арендатор:	 Рыдкин Вадим Сергеевич
Арендодатель 2:	 Тимофеева Клавдия Анатольевна		

«ВСК» Общественное учреждение  
«Агроторг» «Agrotorg»



Приложение №1 А к Договору № 18560

аренды недвижимости, которая будет создана в будущем  
от «12» сентября 2019 г.

**Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ ДОГОВОР №**  
**аренды нежилого помещения**

город \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_\_ года

«Арендодатель»:  
\_\_\_\_\_, (ИНН \_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны

и  
«Арендатор»:  
\_\_\_\_\_, (ИНН \_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. Изложить раздел «Определения и понятия недвижимости» Договора в следующей редакции:**  
В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:  
«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:  
Назначение:  
Этажность:  
Площадь, м²:  
Адрес:  
«Помещение» - нежилое помещение в Здании:  
площадь, м²:  
описание местоположения части (этаж, состав):  
наличие обременений:  
Границы, передаваемого в аренду Помещения, обозначены красной линией на \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданного/подготовленного \_\_\_\_\_, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

**2. Приложение № 1 к Договору утвердить в редакции настоящего Дополнительного соглашения.**

**3. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

**4. Приложения:**  
Приложение № 1 – Копия технической документации (технический план Помещения)

	Арендодатель 1	Арендатор
Наименование:		
Местонахождение:		
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		





Корр. счет:		
БИК		
	Арендодатель 2	
Наименование:		
Местонахождение:		
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		
Корр. счет:		
БИК		
<b>Подписи Сторон:</b>		
_____		
Арендодатель 1		
_____		_____
Арендодатель 2		Арендатор

**ФОРМА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ СОГЛАСОВАНА:**

от Арендодателя 1:

от Арендатора:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_



Радкин В.С.

от Арендодателя 2:

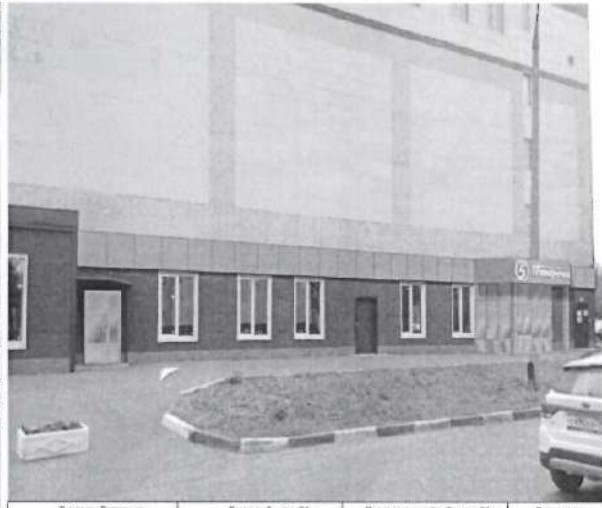
\_\_\_\_\_




Приложение № 2 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

**План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов**



Вывеска «Патронкаль»		Логотип «Б» или «24»		Панель-фронтон «Б» или «24»		Вывеска «Б»
№	Размер, мм	№	Размер, мм	№	Размер, мм	Адрес: номер дома/корпуса
	1250x4000					Нюкова С.
	1750x1450					

**Подписи Сторон:**

  
 арендодатель 1  
  
 арендодатель 2  

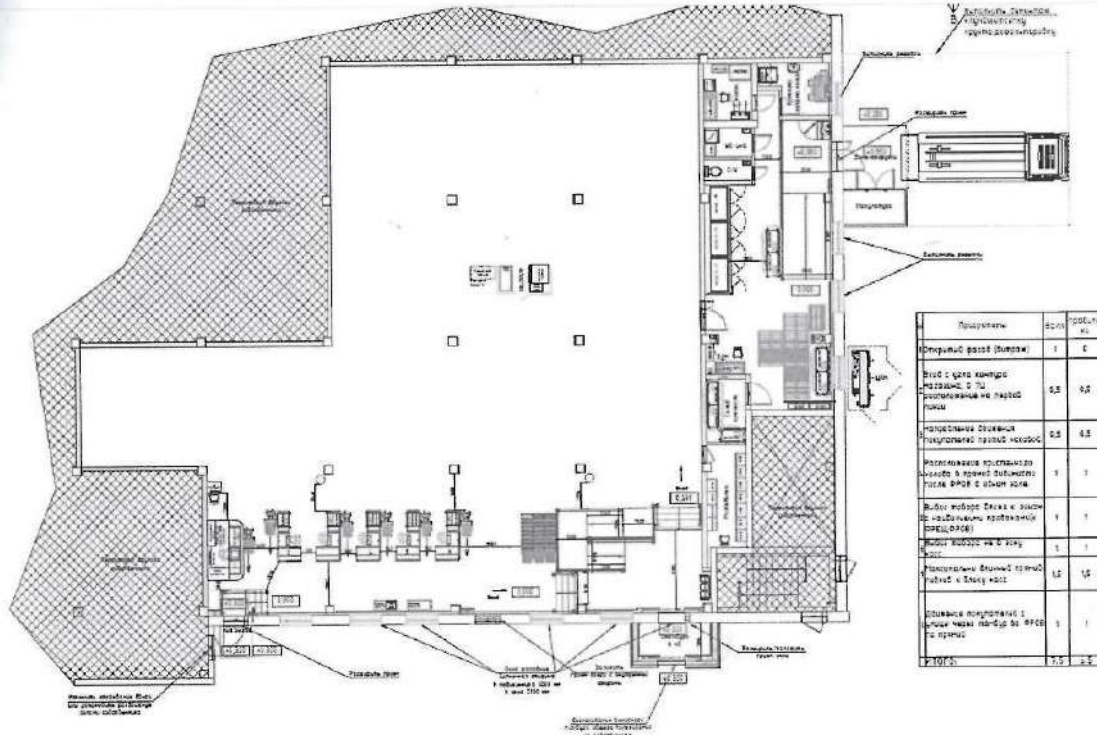

  
 арендатор  




Приложение № 3 к Договору

аренды недвижимости  
 № 18560 от «12» сентября 2019 г.

Планировка помещения после ремонта



Примечание	кол-во	площадь кв. м
Открытый фасад (балкон)	1	0
Вход с пола коридора на этаж, с ПУ, расположенные на этаже	0,5	0,5
напольные ступени	0,5	0,5
напольные ступени	1	1
Вход в коридор Балки и эркер (с напольными ступенями)	1	1
Вход в коридор на 2 этаж	1	1
напольные ступени	1,5	1,5
Стеклопакетные ступени	1	1
<b>Итого:</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>

Подписи Сторон:

Арендодатель 1  
 Арендодатель 2 «ВСК»  
 Арендатор



Приложение № 4 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

**Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности**

В настоящем Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражается состав энергопринимающих устройств и документации о технологическом присоединении к электрическим сетям, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.

**Перечень передаваемой документации:**

Для энергоснабжения:

- договор энергоснабжения со сбытовой организацией,
- акт об осуществлении технологического присоединения/акт разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности,
- акт передачи мощностей \_\_\_\_\_

Максимальная мощность энергопринимающих устройств составляет \_\_\_\_\_ кВт при напряжении \_\_\_\_\_ кВ со следующим распределением по точкам присоединения:  
 точка присоединения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кВт;  
 точка присоединения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кВт  
 \_\_\_\_\_ категория надежности

Для теплоснабжения:

- договор теплоснабжения с актом разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности,
- акт передачи мощностей

Для водоснабжения:

договор водоснабжения с актом разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности.

**Схема разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности**

Электроустановка  
Арендодателя

Электроустановка  
Арендатора

Марка кабеля

Длина кабеля

Номинал РЗА

Номинал счетчика

Настоящим Стороны установили, что в случаях, предусмотренных в Договоре, Арендатор за свой счет возмещает Арендодателю расходы по обеспечению Помещения коммунальными услугами из согласованного Сторонами расчета устанавливаемого в Помещении оборудования, определенного на момент заключения настоящего Договора, отопления, водоотведения/водоснабжения в следующих размерах (суммы указаны в рублях, с учетом всех налогов и сборов, ежемесячно):



Перечень установленного в Помещении оборудования			Согласованное количество потребленных мощностей в Помещении в месяц	Максимальная сумма к возмещению в месяц
<b>Электроэнергия:</b>				
Наименование	Количество оборудования (единицы)	Количество потребленных мощностей (кВт)		
Ларь морозильный с подсветкой			_____ кВт	_____
Ларь двухтемпературный с LED				
Холод пристенный				
Горка овощная среднетемпературная				
Пресс гидравлический				
Весы напольные				
Весы контрольные				
Камера низкотемпературная				
Камера среднетемпературная				
Холодильный шкаф				
Морозильный шкаф				
ЦХМ среднетемпературная				
Освещение торгового зала				
Освещение подсобных помещений				
Конденсатор малошумный				
Охранно-пожарная система (ОПС)				
Кассовый бокс				
ITоборудование				
Гриль				
Печь конвекционная для хлеба				
Кондиционер				
Тепловая завеса электрическая				
Отопление (оплачивается только в период с _____ по _____)			_____ Гкал/месяц	_____
Водоотведение/Водоснабжение			_____ м3/месяц	_____

**Подписи Сторон:**

 _____ Арендодатель 1	 _____ Арендодатель 2	 _____ Арендатор
--	--	--



Приложение № 5 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

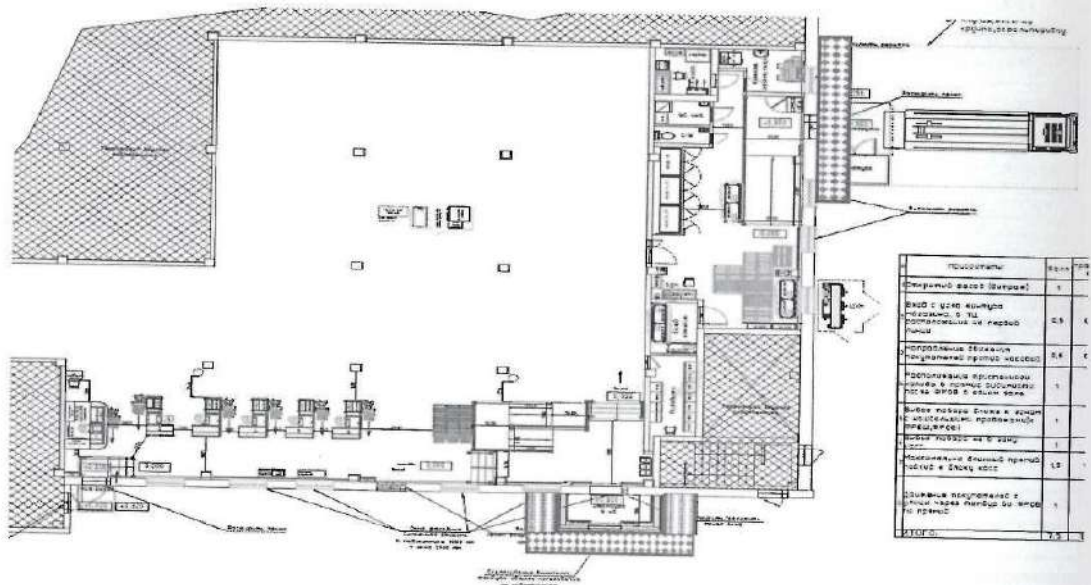
**Границы зоны ответственности по уборке территории, прилегающей к Зданию**

По обслуживаемой территории – Арендатор обслуживает территорию:

- от входной группы Арендатора в Здании – 5 (пять) метров,
- от дебаркадера - 10 (десять) метров,

Обслуживание контейнеров ТБО, вывоз мусора – в зоне ответственности арендатора.

**Схема уборки прилегающей территории:**



Зона ответственности Арендатора –

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

«ВСК»

Арендатор



Приложение № 6 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Смета на проведение Арендатором ремонтно-строительных работ

Строительный бюджет		Москва, Рублевское ш., д. 22, к2		Дата заполнения: 25.07.2019		
Максимально	Масштаб					
Длина	Централизованный					Необходимо выбрать из списка ИР, делая выбор по области, подформат, тип, вид собственности
Область/регион	г. Москва					
Подформат магазина	430-520					
Тип проекта	FCP					
Вид собственности	Аренда					
Общая площадь магазина, м2	478					
Площадь ремонта (реконструкция), м2	478,00					
Площадь торгового зала, м2	302					
Площадь серверной, м2	0					
СШ элемент	Наименование работ	Стандарт, руб. (без НДС)	Отклонение, руб. (без НДС)	Обоснование (коллегиарно)	Бюджет, руб. (без НДС)	Бюджет, руб. (с учетом НДС)
<b>Итого в проекте: строительство, строительство и ввод объекта в эксплуатацию</b>						
02-02	2.2. Сборочные конструкции	61 020,00	135 818,61		196 838,61	238 846,23
02-02-04	2.2.4. Демонтаж и вывоз мусора		88 383,61		88 383,61	108 060,33
02-02-07	2.2.7. Прочие образования	61 020,00	47 435,00		108 455,00	130 786,00
02-04	2.4. Строительство зданий и помещений	6 246 948,96	1 107 618,98		7 354 567,95	8 824 041,51
02-04-03	2.4.3. Устройство фундамента					
02-04-02	2.4.2. Устройство каркаса здания	269 269,13	75 594,21		344 863,34	410 157,19
02-04-05	2.4.5. Устройство АСБ конструкций					
02-04-04	2.4.4. Устройство наружных стен	245 603,39	11 180,34		256 783,73	347 740,24
02-04-06	2.4.6. Устройство кровли	7 840,48	24 010,63		31 850,71	40 620,45
02-04-08	2.4.8. Устройство пола	956 469,36			956 469,36	1 153 683,23
02-04-07	2.4.7. Устройство окон и выходов	207 392,80	37 727,43		245 120,23	294 144,37
02-04-08	2.4.8. Устройство входов, дверей и ворот		97 592,58		97 592,58	108 603,07
02-04-09	2.4.9. Вертикальный транспорт					
02-04-10	2.4.10. Внутренняя отделка помещений	1 294 156,93	628 244,01		1 922 400,95	2 279 884,14
02-04-11	2.4.11. Внутренние инженерные сети	3 288 576,85	210 770,47		3 499 347,32	4 195 616,47
02-04-11-00	2.4.11.1 Канализация	253 296,66	172 429,26		425 725,92	509 335,90
02-04-11-00	2.4.11.2 Системы отопления	138 289,76	18 015,00		156 304,76	189 896,47
02-04-11-00	2.4.11.3 Кондиционирование					
02-04-11-00	2.4.11.4 Системы водоснабжения	62 499,43			62 499,43	74 999,74
02-04-11-00	2.4.11.5 Системы вентиляции	674 388,74	13 887,33		688 276,07	834 906,48
02-04-11-00	2.4.11.6 Электрооборудование Электроосвещение	2 163 648,91	13 244,08		2 176 892,99	2 616 348,02
02-04-12	2.4.12. Внутренние системы					
02-04-13	2.4.13. Наружные инженерные сети (с учетом проектных работ)					
02-04-13-00	2.4.13.1 Газовые сети					
02-04-13-00	2.4.13.2 Электрогазоснабжение (в т.ч. ПУ)					
02-04-13-00	2.4.13.3 Водоснабжение					
02-04-13-00	2.4.13.4 Канализация					
02-04-13-00	2.4.13.5 Телефонизация					
02-04-13-00	2.4.13.6 Стрипы-во канализации и газопров.					
02-04-13-00	2.4.13.7 Прочие Раск на газоснабжение и сети					
02-04-13	2.4.13. Вывоз мусора					
02-08	2.8. Благоустройство территории	62 862,43	282 032,30		344 894,73	417 878,12
02-08-01	2.8.1 Благоустройство в границах двора	62 862,43	282 032,30		344 894,73	417 878,12
Итого		6 370 231,58	1 484 876,89		7 855 108,47	9 437 762,96
НДС 20%		1 274 646,52	298 914,18		1 573 560,70	1 925 528,96
ВСЕГО		7 644 277,90	1 783 485,07		9 428 669,17	11 363 291,92
и т.д.						
Достоверность и корректность						
РСР /реконструкция		7 644 277,90	1 783 485,07		9 428 669,17	11 363 291,92
Нормативный бюджет РСР, руб., включая НДС						10 060 901,61

Подписи Сторон:


  
 Арендодатель 1


  
 Арендодатель 2


  
 Арендатор



Приложение № 7 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Форма справки о размере товарооборота

ОТЧЕТ ПО ВЫРУЧКЕ		
Арендатор:	_____	Дата . .201 г.
за период:	. .20 г.- . .20 г.	
по объекту:	№ магазина: _____ Адрес магазина: _____	
Выручка за период без НДС	, _____ ( _____ ) руб.	
Расчет арендной платы (контрагент): [ . .201 – . .201 ( « _____ » )	(размер Товарооборота в рублях * процент от Товарооборота, подлежащий уплате Арендатором Арендодателю в составе арендной платы = размер Постоянной составляющей арендной платы в рублях без НДС) _____ *4% = _____	итого с НДС рублей
Уполномоченный представитель Арендатора _____ / _____ /		

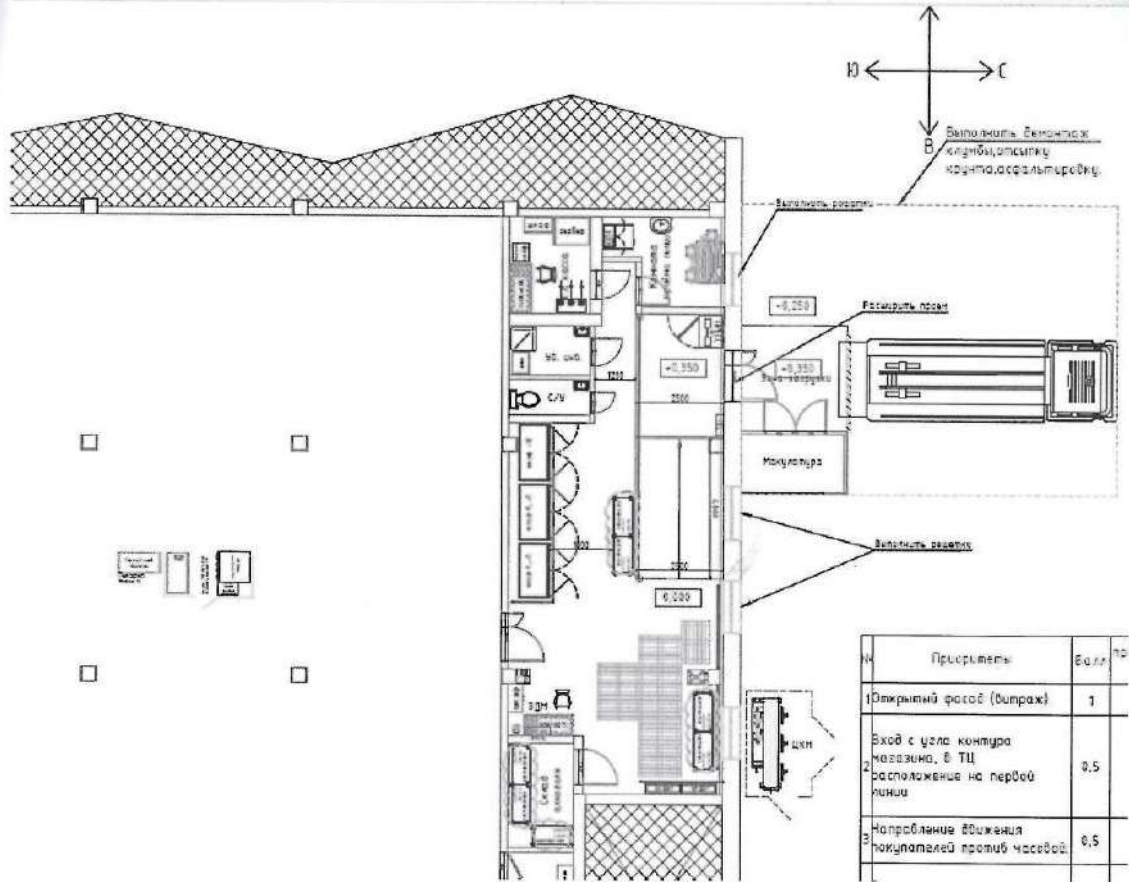
Подписи Сторон:		
		
Арендодатель 1		
		
Арендодатель 2	Арендатор	





Приложение № 8 к Договору  
 аренды недвижимости  
 № 18560 от «12» сентября 2019 г.

**Схема границ благоустройства, и требования к нему.**



№	Примечание	Ед. изм.	ПР
1	Открытый фасад (выпукл.)	1	
2	Вход с угла кювета левая, в ТЦ расположение на первой линии	0,5	
3	Направление движения покупателей против часовой	0,5	

**Подписи Сторон:**

Арендодатель 1

Арендодатель 2

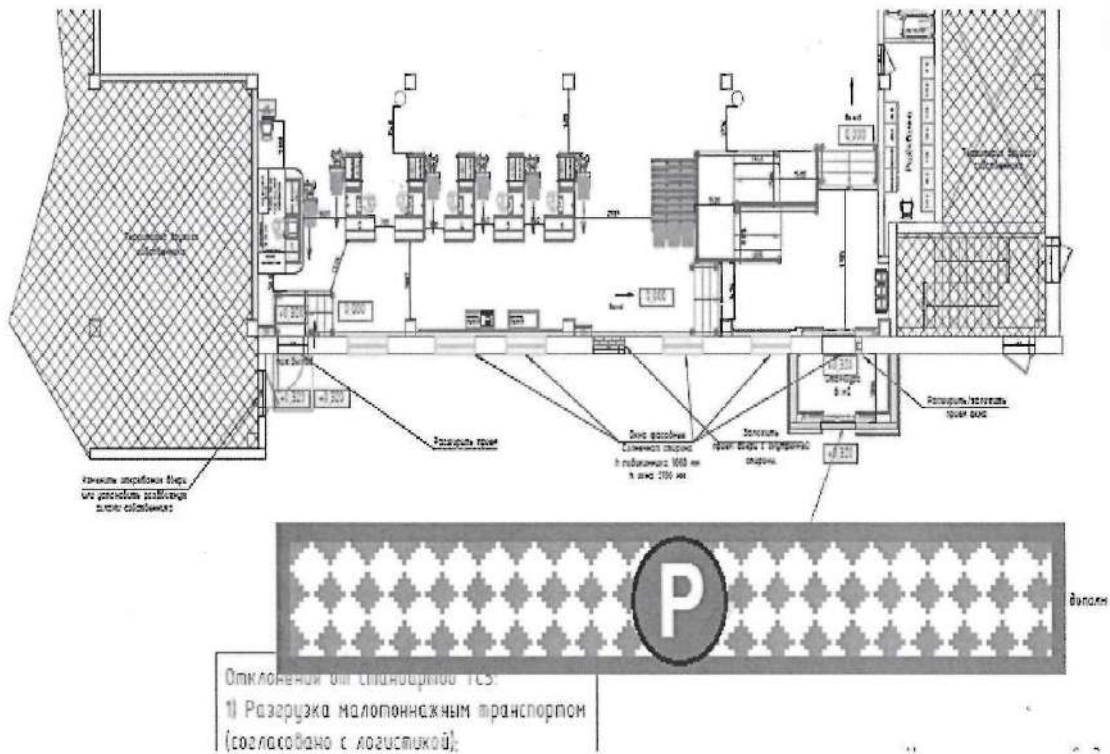
Арендатор



Приложение № 9 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

**Схема размещения парковки**



Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор



Приложение №10 к Договору аренды недвижимости № 18560 от «12» сентября 2019 г.
<b>Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением</b>
В целях исполнения выданных гарантий Арендодатель принимает на себя следующие обязательства по выполнению работ (осуществлению действий), необходимых для обеспечения использования Помещения по целевому назначению в соответствии с условиями Договора:
▶ Выполнить спил веток дерева прилегающего к разгрузочной площадке до момента подписания Акта приема передачи.
▶ Выполнить подведение к нашей ВРУ силового эл.кабеля с необходимой мощностью;
▶ Получить согласия (согласования) собственника земельного участка на размещение на земельном участке: входной группы, зоны разгрузки и конденсаторов в соответствии с Приложением № 3 к Договору к моменту подписания Актов приема передачи
▶ Обеспечить (выполнить работы) организацию парковки на 10 парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.

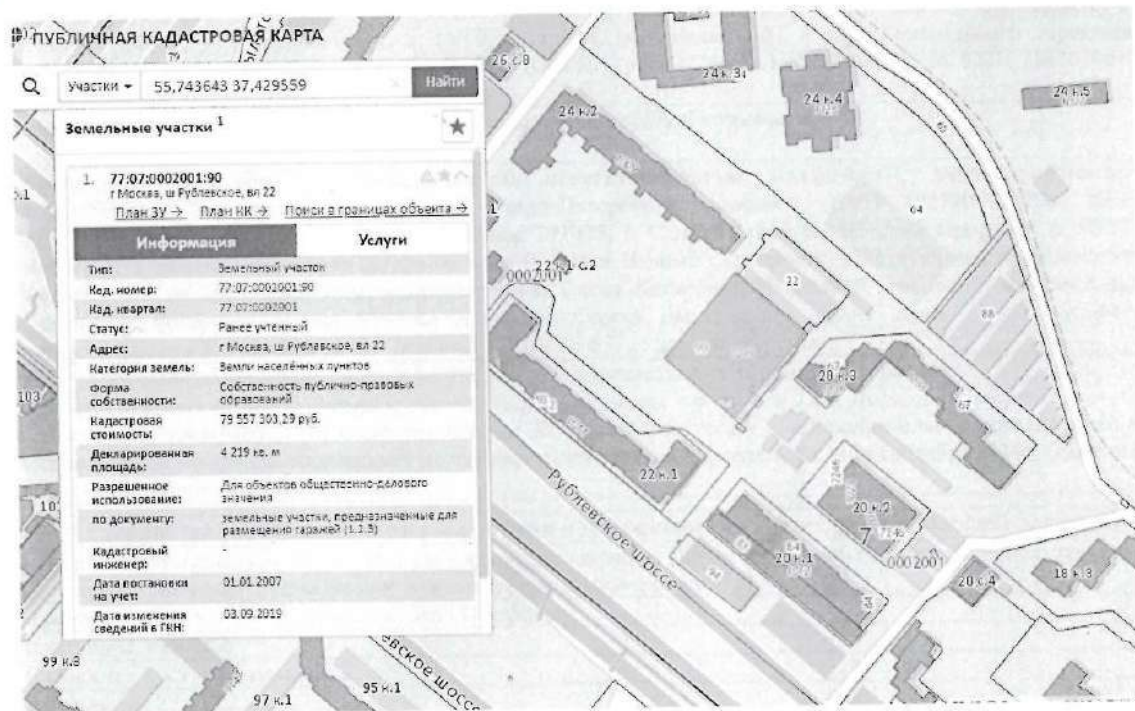
<b>Подписи Сторон:</b>	
 Арендодатель 1	 Арендодатель 2
 Арендатор	



Приложение № 11 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке



Подписи Сторон:

Арендодатель

Арендодатель 2 «ВСК»

Арендатор

37




<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1</b>	
к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.	
город Москва	«24» октября 2019г.
<b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Генерального директора Солодковой Натальи Степановны, действующей на основании Устава, и	
<b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны,	
совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и	
<b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,	
также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», по факту исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 1А.1. и 1А.2. Договора, Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:	
1. Изложить раздел « <b>Определения и понятия недвижимости</b> » Договора в следующей редакции:	
В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:	
«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:	
Назначение: нежилое	
Этажность: 8 в т.ч. подземных 2	
Площадь, м <sup>2</sup> : 27 617,2 кв.м.	
Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2	
«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:	
площадь, м <sup>2</sup> : 148,7 кв.м.	
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595	
Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.	
«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:	
площадь, м <sup>2</sup> : 523,7 кв.м.	
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603	
Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.	
В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимается Помещение-1, Помещение-2.	
Копия Выписок из ЕГРН является Приложением № 1 к Договору.	
2. Приложение № 1 к Договору утвердить в редакции Приложения № 1 настоящего Дополнительного соглашения, Приложение № 3 к Договору утвердить в редакции Приложения № 2 настоящего Дополнительного соглашения.	



3. Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, четвертый экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Приложения:  
Приложение № 1 – Копия Выписок из ЕГРН,  
Приложение № 2 - Планировка Помещения после перепланировки.

	Арендодатель 1	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1177847336061	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044525593
	<b>Арендодатель 2</b>	
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВСК»	
Местонахождение:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
Адрес для корреспонденции:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
ОГРН	1117847449114	
ИНН / КПП:	7839451818/784201001	
Расчетный счет:	40702810300090000668	
Наименование банка:	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСДОРБАНК"	
Корр. счет:	30101810900000000729	
БИК	044030729	

Подписи Сторон:





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
19.10.2019			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7603	
Номер кадастрового квартала:		77:07:0002001	
Дата приема кадастрового номера:		13.09.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		121615 Москва, в Рублевское, д 22, корп 2	
Площадь, м²:		523,7	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Пенсионное помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № I	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		27513433,13	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:07:0002001:7249	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного дома социального использования или частного дома коммунального использования:		данные отсутствуют	
Статус злостца об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "ВСК"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Кекина А. Х.	
(подпись)		(подпись)	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
19.10.2019			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7603	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ВСК", ИНН: 7839431818, ОГРН: 1117847449134
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:07:0002001:7603:77:007/2019-2 от 10.10.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимости от 20.09.2019
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.	ипотека:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		10.10.2019
	номер государственной регистрации:		77:07:0002001:7603:77:007/2019-4
4.1.1.	лицо, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до полного исполнения обязательств по Договору купли-продажи недвижимости от 20.09.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Гаражно-строительный кооператив "Гарант", ИНН: 7721172583
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 20.09.2019
5.	Сведения о наличии сведений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Кекина А. Х.	
(подпись)		(подпись)	
М.П.			

Подписи Сторон:

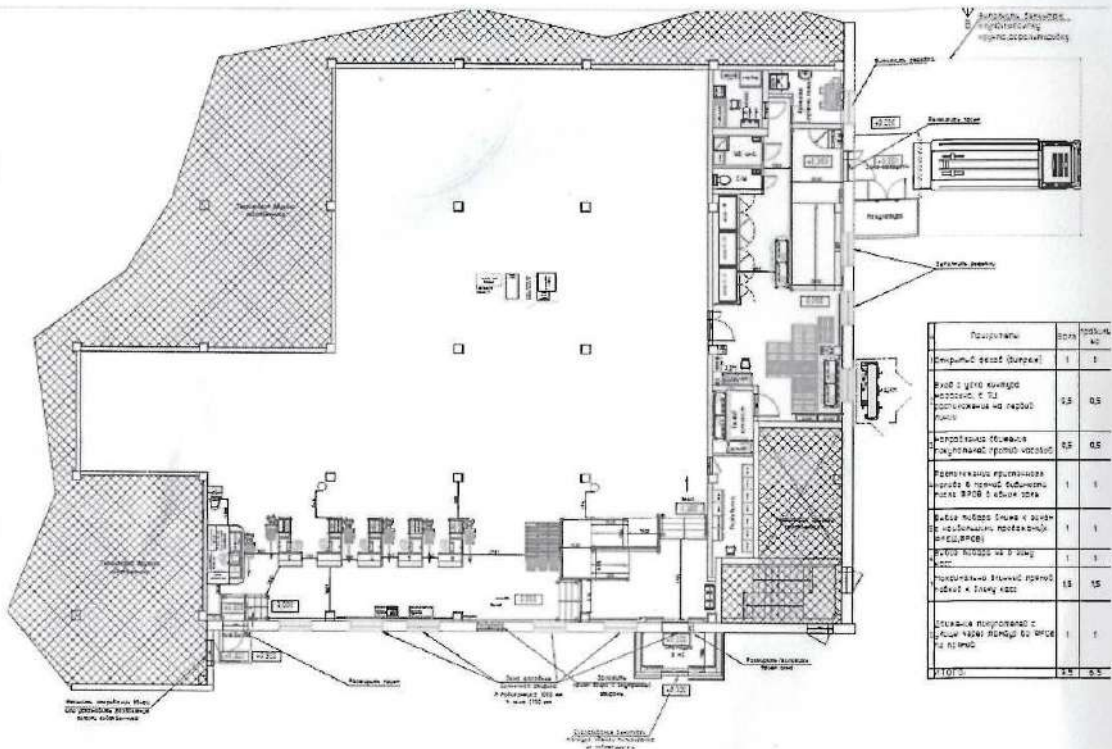
<p>Арендодатель 1</p>	<p>Арендодатель 2</p>	<p>Арендатор</p>
-----------------------	-----------------------	------------------





Приложение № 2 к дополнительному соглашению к договору  
 аренды недвижимости  
 № 18560 от «12» Сентября 2019 г.

**Планировка Помещения после перепланировки.**



**Подписи Сторон:**

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью  
5 ( пять ) листов.

Арендодатель 1: Самоевич Александр Владимирович Самоевич Александра Владимировна	Арендатор: Рыдкин Вадим Сергеевич
Арендодатель 2: Тимофеева Клавдия Анатольевна	



*(Handwritten signature of Vadim Rydkiy)*



<b>Акт приема-передачи</b>	
<b>к Договору № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года</b>	
<b>город Москва</b>	<b>«24» Октября 2019 года</b>
<p><b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбинным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудняковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и</p>	
<p><b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИИН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны, совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и</p>	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,</p>	
<p>также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:</p>	
<p>1. Во исполнение Договора № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года (далее – «Договор») Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество:</p>	
<p><b>«Помещение»:</b></p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м<sup>2</sup>: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p><b>Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2</b></p>	
<p><b>в «Здании»:</b></p>	
<p><b>«Помещение-1»</b> - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.</p>	
<p><b>«Помещение-2»</b> - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.</p>	
<p>2. Помещение на момент передачи обеспечено:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроснабжением в объеме Ру<sub>ст</sub> = 70 кВт, P<sub>расч</sub> = 70 кВт;</li> <li>• холодным водоснабжением в объеме 3м<sup>3</sup> в день;</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>горячим водоснабжением в объеме 3 м<sup>3</sup> в день;</li> <li>сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обеспечивать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ;</li> <li>водоотведением (канализацией), расчетным объемом 3 м<sup>3</sup>.</li> </ul>
3. Показания приборов учета:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Электроснабжение: _____ кВт;</li> <li>Водоснабжение: _____ м<sup>3</sup>;</li> <li>Отопление: _____</li> </ul>
4. Помещение Арендатором осмотрено. На момент передачи Помещение имеет следующие недостатки:
5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один экземпляр – для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.
<b>Подписи Сторон:</b>
  <b>Антипова Валерия Владимировна</b>
  <b>Тимофеева Клавдия Анатольевна</b>
  <b>Рыдгин Вадим Сергеевич</b>



<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2</b>	
<b>к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.</b>	
<b>город Москва</b>	<b>«19» марта 2020г.</b>
<p><b>«Арендодатель»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «<b>Финансовый Клуб</b>», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудняковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, с одной стороны, и</p>	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «<b>Агроторг</b>», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Зюзько Елены Николаевны, действующей на основании Доверенности от 30.01.2020 года, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 3739003, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-1-600, с другой стороны,</p>	
<p><i>принимая во внимание</i> смену собственника «<b>Помещения-2</b>», на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2019 года, заключенного между ООО «Финансовый клуб» и ООО «ВСК» в соответствии с которым право собственности перешло к ООО «Финансовый клуб», о чём в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 77:07:0002001:7603-77/007/2019-9 от 16.12.2019, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости,</p>	
<p><i>Стороны пришли к соглашению заключить</i> настоящее соглашение № 2 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:</p>	
<p>1. Изложить преамбулу Договора и реквизиты Арендодателя в редакции преамбулы и реквизитов настоящего соглашения.</p>	
<p>2. Изложить раздел «<b>Определения и понятия недвижимости</b>» Договора в следующей редакции:</p>	
<p>«В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:</p>	
<p><b>«Здание»</b> - здание, в котором расположено Помещение:</p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м<sup>2</sup>: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p><b>Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2</b></p>	
<p><b>«Помещение-1»</b> - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.</p>	
<p><b>«Помещение-2»</b> - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-9 от 16.12.2019г.»</p>	
<p>3. Все права и обязанности Арендодателя по Договору в полном объеме переходят к ООО «Финансовый Клуб» с «16» декабря 2019 года.</p>	
<p>Стороны особо оговорили, что Арендодатель не имеет претензий к Арендатору по оплате арендной платы в</p>	



<p>период по 31.01.2020 года включительно.</p> <p>4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:</p> <p>«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.</p> <p>На дату заключения Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, НДС не предусмотрен.</p> <p>Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен;</li> <li>• в случае если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, включая НДС;</li> <li>• в случае если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДФЛ. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удержать и перечислить в бюджет НДФЛ. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взысканные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя</li> </ul> <p>При переходе Арендодателя с общей системы налогообложения на систему налогообложения, не предусматривающую уплату НДС, размер ежемесячной арендной платы, не подлежит увеличению на сумму НДС.</p> <p>При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов».</p> <p>5. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.3 Договора в следующей редакции:</p> <p>«2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы:</p> <p>2.3.1. До даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:</p> <p>2.3.1.1. За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.</p> <p>2.3.1.2. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;</p> <p>2.3.1.3. До даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:</p> <p>а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей, НДС не предусмотрен;</p> <p>б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 864 000 (Восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, НДС не предусмотрен;</p> <p>в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 3,84% (Три целых и восемьдесят четыре сотых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен.</p> <p>2.3.1.4. С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:</p> <p>а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей, НДС не предусмотрен</p> <p>б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему</p>
--



договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен.

2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:

За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;

За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,

начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,

начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен».

6. Стороны пришли к соглашению по всему тексту Договора вместо «Арендодатель 2» читать «Арендодатель»

7. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Приложения:

Приложение № 1 – Копия Выписки из ЕГРН.

	<b>Арендодатель</b>	<b>Арендатор</b>
<b>Наименование:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»</b>
<b>Местонахождение:</b>	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
<b>Адрес для корреспонденции:</b>	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
<b>ОГРН</b>	1177847336061	1027809237796
<b>ИНН / КПП:</b>	7813289688/781301001	7825706086/784101001
<b>Расчетный счет:</b>	40702810101090000320	40702810202200001152
<b>Наименование банка:</b>	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
<b>Корр. счет:</b>	30101810900000000729	30101810200000000593
<b>БИК</b>	044030729	044525593
<b>Подписи Сторон:</b>		







Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1  
18.12.2019  
Идентификационный номер: 77:07:0080300:7683

№ п/п	Размер, кв. м	Дата вступления в силу	Субъект недвижимости	Дата регистрации	Дата окончания действия
1	111	08.12.2019	Объект с ограниченной ответственностью "Финансовый Клуб", ОГРН 781329966, ОГРН 11734730081	08.12.2019	
2	211	14.12.2019	Объект с ограниченной ответственностью "Агротот", ОГРН 770702000, ОГРН 77:07:0070019:02 от 14.12.2019	14.12.2019	
3	311	18.12.2019	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.12.2019	18.12.2019	
4	411	18.12.2019	Договор аренды недвижимости, который будет создан в будущем от 12.08.2019 №18888, дата регистрации 08.12.2019, №77:07:007011(23)2019-00141	08.12.2019	
5	511	18.12.2019	Договор аренды недвижимости, который будет создан в будущем от 18.10.2019	18.10.2019	
6	611	18.12.2019	Договор аренды недвижимости от 18.12.2019	18.12.2019	
7	711	18.12.2019	Договор аренды недвижимости от 18.12.2019	18.12.2019	
8	811	18.12.2019	Договор аренды недвижимости от 18.12.2019	18.12.2019	
9	911	18.12.2019	Договор аренды недвижимости от 18.12.2019	18.12.2019	
10	1011	18.12.2019	Договор аренды недвижимости от 18.12.2019	18.12.2019	

Исполнитель: **Васильев В.А.**



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План размещения объектов, сведения о них (план, схема)

Лист № 1  
18.12.2019  
Идентификационный номер: 77:07:0080300:7683

Исторический объект: 77:07:0080300:7683

Масштаб: 1:100

Исполнитель: **Васильев В.А.**



3

Арендодатель

Арендатор



<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3</b>	
<b>к договору аренды нежилого помещения № 18560 от «12» сентября 2019 г.</b>	
город Москва	«14» мая 2020г.
<p><b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице генерального директора Солодковой Натальи Степановны, действующей на основании Устава, и</p>	
<p><b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «СКИФ», зарегистрированное 27.12.2017 года, присвоен ОГРН 1177847417604, ИНН 7804613190, КПП 780401001, место нахождения: 195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15, в лице генерального директора Поломодовой Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава,</p>	
совместно именуемые «Арендодатель»/ «Арендодатели», с одной стороны»	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексея Сергея Дмитриевича, с третьей стороны,</p>	
<p><i>принимая во внимание:</i></p> <p>- смену собственника <b>«Помещения-1»</b> на основании Договора купли-продажи доли нежилого помещения от 23.04.2020 года, удостоверенного Ивановой Р.И., ВРИО нотариуса города Москвы Король В.А., зарегистрированного в реестре за № 08/82-н/77-2020-2-1093, в соответствии с которым ООО «Финансовый клуб» и ООО «СКИФ» Помещение-1 принадлежи на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чём в Едином государственном реестре недвижимости 27.04.2020 сделаны записи регистрации 77:07:0002001:7595-77/011/2020-5 и 77:07:0002001:7595-77/011/2020-4, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости;</p> <p>- смену собственника <b>«Помещения-2»</b> на основании Договора купли-продажи доли нежилого помещения от 23.04.2020 года, удостоверенного Ивановой Р.И., ВРИО нотариуса города Москвы Король В.А., зарегистрированного в реестре за № 08/82-н/77-2020-2-1092, в соответствии с которым ООО «Финансовый клуб» и ООО «СКИФ» Помещение-2 принадлежи на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чём в Едином государственном реестре недвижимости 27.04.2020 сделаны записи регистрации 77:07:0002001:7603-77/011/2020-13 и 77:07:0002001:7603-77/011/2020-12, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости,</p> <p>Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 3 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:</p>	
1. Изложить преамбулу Договора и реквизиты Арендодателя-2 в редакции раздела «Подписи сторон» настоящего соглашения.	
2. Арендодатель- 2 подтверждает, что на дату заключения Соглашения, не имеет к Арендатору каких-либо претензий по оплате арендной платы.	
3. Изложить раздел <b>«Определения и понятия недвижимости»</b> Договора в следующей редакции:	
«В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:	
<b>«Здание»</b> - здание, в котором расположено Помещение:	
Назначение: нежилое	
Этажность: 8 в т.ч. подземных 2	
Площадь, м <sup>2</sup> : 27 617,2 кв.м.	
<b>Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2</b>	
<b>«Помещение-1»</b> - нежилое помещение в Здании:	
площадь, м <sup>2</sup> : 148,7 кв.м.	
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595	
Помещение-1 принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем 27.04.2020 в ЕГРН сделаны записи регистрации за №№ 77:07:0002001:7595-77/011/2020-5 (Арендодатель 1) и 77:07:0002001:7595-77/011/2020-4 (Арендодатель 2)	
<b>«Помещение-2»</b> - нежилое помещение в Здании:	
площадь, м <sup>2</sup> : 523,7 кв.м.	
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603	
Помещение-2 принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем 27.04.2020 в ЕГРН сделаны записи регистрации за №№ 77:07:0002001:7603-77/011/2020-13 (Арендодатель 1) и 77:07:0002001:7603-77/011/2020-12 (Арендодатель 2)»	



<p>4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:</p> <p>«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.</p> <p>На дату заключения Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, НДС не предусмотрен.</p> <p>Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• в случае если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен;</li><li>• в случае если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы подлежит увеличению на сумму НДС;</li><li>• в случае если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДС. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удерживать и перечислить в бюджет НДС. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удерживать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взысканные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по уплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя</li></ul> <p>При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов».</p>
<p>5. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.3.2. Договора в следующей редакции:</p> <p>«2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:</p> <p>За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Арендодателю 1 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,</li><li>– Арендодателю 2 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,</li></ul> <p>2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;</p> <p>За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Арендодателю 1 в размере 337 500 (Триста тридцать семь тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,</li><li>– Арендодателю 2 в размере 337 500 (Триста тридцать семь тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен;</li></ul> <p>начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Арендодателю 1 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,</li><li>– Арендодателю 2 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен;</li></ul> <p>начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Арендодателю 1 в размере 2,4 (Две целых и четыре десятых) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,</li><li>– Арендодателю 2 в размере 2,4 (Две целых и четыре десятых) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен»</li></ul>
<p>6. Государственная регистрация настоящего Соглашения и расходы по регистрации возлагаются на Арендодателя.</p>
<p>7. Дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p>



Подписи Сторон:			
	Арендодатель 1	Арендодатель 2	Арендатор
<b>Наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «СКИФ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
<b>Местонахождение:</b>	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
<b>Адрес для корреспонденции:</b>	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
<b>ОГРН</b>	1177847336061	1177847417604	1027809237796
<b>ИНН / КПП:</b>	7813289688/781301001	7804613190/780401001	7825706086/78401001
<b>Расчетный счет:</b>	40702810101090000320	40702810400090000762	40702810202200001152
<b>Наименование банка:</b>	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
<b>Корр. счет:</b>	30101810900000000729	30101810900000000729	30101810200000000593
<b>БИК</b>	044030729	044030729	044525593
	 Арендодатель 1 Солодкова И.С.	 Арендодатель 2 Подмолова И.С.	 Арендатор Кравченко П.А.



Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Проведена государственная регистрация  
Итого: 05 ИЮН 2020  
№ 50:20/001:2020-78/017/2020-74  
ДМИТРИЕВА К.В.  
(Ф.И.О.)



Общество с ограниченной ответственностью  
"Аргеторг"  
ИНН 78-01/0000000000  
ОГРН 1047800000000

Общество с ограниченной ответственностью  
"Скиф"  
ИНН 78-01/0000000000  
ОГРН 1047800000000

Свердловская Н.С.  
Труфанова Е.В.



вх от 22.09.2020

<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4</b>	
<b>к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.</b>	
город Москва	«06» август 2020г.
<p><b>«Арендодатель»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., с одной стороны, и</p>	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 128448 от «28» декабря 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 78997, ОГРН 1027809237796 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от «10» декабря 2002 года выдано на бланке: серия 78 № 004019909), ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес место нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, с другой стороны</p>	
<p><i>Стороны пришли к соглашению заключить</i> настоящее соглашение № 4 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений (кадастровый номер 77:07:0002001:7595, кадастровый номер 77:07:0002001:7603) , расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:</p>	
<p>1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН на Помещение-1 сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 от 16.07.2020 и в ЕГРН на Помещение-2 сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3 от 15.07.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от 23.06.2020г. заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб» (Продавец-1), Обществом с ограниченной ответственностью «СКИФ» (Продавец-2) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Дополнительного соглашения.</p>	
<p>2. Стороны пришли к соглашению добавить абзац 2 и абзац 3 в п. 1.1. Договора и изложить абзац 2 и абзац 3 п.1.1. Договора в следующей редакции: «Помещение-1 принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной от 16.07.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.07.2020 года сделана запись регистрации № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3. Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору. Помещение-2 принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной от 15.07.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 15.07.2020 года сделана запись регистрации № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3. Выписка из ЕГРН является Приложением № 2 к настоящему Договору. Существующие ограничения (обременения) права: Помещения входят в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под доверительным управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 3936 от 30.12.2019 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений в пользу третьих лиц».</p>	
<p>3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:</p>	
<p>«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата</p>	



<p>уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя. Арендодатель применяет общую систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, включает в себя НДС по ставке 20%.</p> <p>4. Стороны пришли к соглашению изложить п. 2.3. Договора в следующей редакции: «2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы: Ежемесячная величина Минимальной ставки и Процентной ставки арендной платы составляет: - Ежемесячная Минимальная ставка арендной платы составляет 1 620 000 (Один миллион шестьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%; - Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых) процента от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, очищенной от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.. Рассчитанная таким образом Процентная ставка арендной платы увеличивается на размер НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах».</p>	
<p>5. Стороны пришли к соглашению изложить абзац 1 п. 2.4. Договора в следующей редакции: «2.4. Ежемесячно, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указанная справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Справка направляется по электронной почте на адрес Арендодателя: E.Nikitina@alfacapital.ru, ONazarova@alfacapital.ru. Оригинал предоставляется Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления его по электронной почте по адресу, указанному в п. 13. Реквизиты и подписи сторон».</p>	
<p>6. Стороны пришли к соглашению исключить п.2.17 из Договора, изменив дальнейшую нумерацию пунктов.</p>	
<p>7. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.2.16. Договора в следующей редакции: «3.2.16. В случае возникновения препятствий в проведении Арендатором ремонтно-строительных работ/перепланировки/переоборудования Помещения и зоны разгрузки со стороны Управляющей компании или иных третьих лиц, Арендодатель самостоятельно и за свой счет урегулирует возникающие вопросы с вышеуказанными лицами, при этом Стороны согласовали, что Арендная плата составляет 1 200 рублей, в том числе НДС 20% в месяц с даты получения уведомления Арендодателем о возникновении таких препятствий и до момента устранения препятствий в проведении Арендатором указанных работ.»</p>	
<p>8. Стороны пришли к соглашению в п. 4.2.1. Договора изменить по тексту данного пункта формулировку «1 000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен» на формулировку «1 200 (одна тысяча двести) рублей в месяц, в том числе НДС 20%», во всем остальном пункт остается без изменений.</p>	
<p>9. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 8. «Ответственность Сторон» Договора пунктом 8.8. и изложить его в следующей редакции: «8.8. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателя условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал.».</p>	
<p>10. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.</p>	
<p>11. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации, а для Сторон с даты его подписания. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон: по Помещению 1, возникшим с «16» июля 2020г. и по Помещению 2, возникшим с «15» июля 2020г. до даты его подписания.</p>	
<p>12. Приложения: - Приложение № 1 – Копия выписки из ЕГРН по Помещению-1; - Приложение № 2 – Копия выписки из ЕГРН по Помещению-2.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>13. Реквизиты и подписи Сторон:</b></p>	
<p><b>Арендодатель:</b> ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая- Кудринская, д. 32, стр. 1 ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001</p>	<p><b>Арендатор:</b> ООО «Агроторг» Адрес местонахождения: 191025, г. Санкт- Петербург, проспект Невский, д. 90/92 Почтовый адрес: 108811, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовл.6, стр. 1, Бокс № 41, 142000, Бизнес-центр «ComCity» ОГРН 1027809237796</p>



№ 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-  
БАНК» г. Москва  
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593



Антипов Н.Н./

ИНН 7825706086 / КПП 784101001  
р/с 40702810202200001152  
АО «Альфа-Банк» г. Москва  
к/с 30101810200000000593  
БИК 044525593

М.П. /Кравченко П.А./





**Приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 4  
к договору аренды недвижимости, которая будет  
создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
подразделение государственной регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1, Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	77-07-0002001-7595		
Номер кадастрового квартала:	77-07-0002001		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Москва, ш. Рублевское, д. 22, стр. 2		
Площадь, м²:	148,7		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7812196,88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-07-0002001-7249		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Смирнова Елизавета Анитольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5*
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7595	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал-Арендный поток", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 16.07.2020 09:26:22
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Помещение		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	77:07:00802061.7595		
4.1 вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	16.07.2020 09:33:15		
номер государственной регистрации:	77:07:0002001-7595-77/051/2020-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.07.2020 по 01.03.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-1, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-2, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г.	
Кадастровый номер: 77-07-0002001.7595	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
4.1	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 09.12.2019 19:18.46
	номер государственной регистрации: 77-07-0002001.7595-77/007/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
	основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа)

Помещение под объектом недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
16 июля 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:	77.07.0002001.7595		
Кадастровый номер:	77.07.0002001.7595		
Номер этажа (этажей):	1		
			
Масштаб:	Условные обозначения:		
Подпись наименования должности	Подпись	Инициалы, фамилия	
	М.П.		

**Арендодатель:**  
  
 / Антипов Н.Н./  
 М.П.

**Арендатор:**  
  
 /Кравченко П.А./  
 М.П.



**Приложение № 2 к Дополнительному соглашению № 4  
к договору аренды недвижимости, которая будет  
создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Министерство экономического развития Российской Федерации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603		
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Москва, ш. Рублевское, д. 22, корп. 2		
Площадь, м2:	523,7		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	27513433,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям типового дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Смирнова Елизавета Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 77:28142469		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 июля 2020г.				
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603				
1	Провообразатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендрый поток" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3 15.07.2020 17:56:58	
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилых помещений ("Эт. Покупатели"), № 77/333-ы/77.2020-1-535. Выдан 23.06.2020 выдан Сморгуновой Елизаветой Анатольевной, нотариусом нотариального округа: г. Москва	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:		Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:		15.07.2020 18:25:43	
	номер государственной регистрации:		77:07:0002001:7603-77/051/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		-	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендрый поток" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	
	основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления ЛПНФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендрый поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральной Банком Российской Федерации	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 3

Помещение		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
15 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7603	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.12.2019 19:18:46	
	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7603-77/007/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

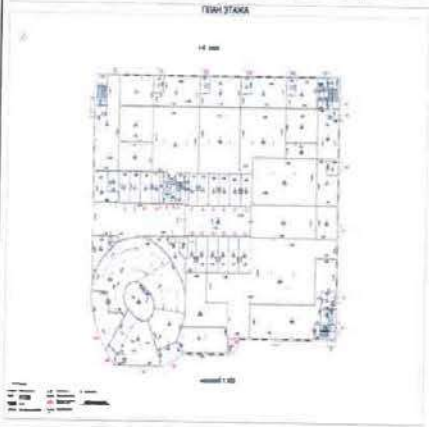
М.П.





Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
15 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	77-07-0002001-7603		
Кадастровый номер:	77-07-0002001-7603		
	Номер этажа (этажей):	1	
План этажа			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Подпись и наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

**Арендодатель:**  
  
 Антипов Н.Н./  
 М.П.

**Арендатор:**  
  
 / Кравченко П.А./  
 М.П.





**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА,  
предоставляемого правообладателям зданий, сооружений  
(помещений в них), расположенных на земельном участке**

№ М - 07 - 056835

(Номер договора)

18 06 2021

(Число) (Месяц) (Год)

77:07:0002001:8221

(Кадастровый №)

07/01/24769

(Условный №)



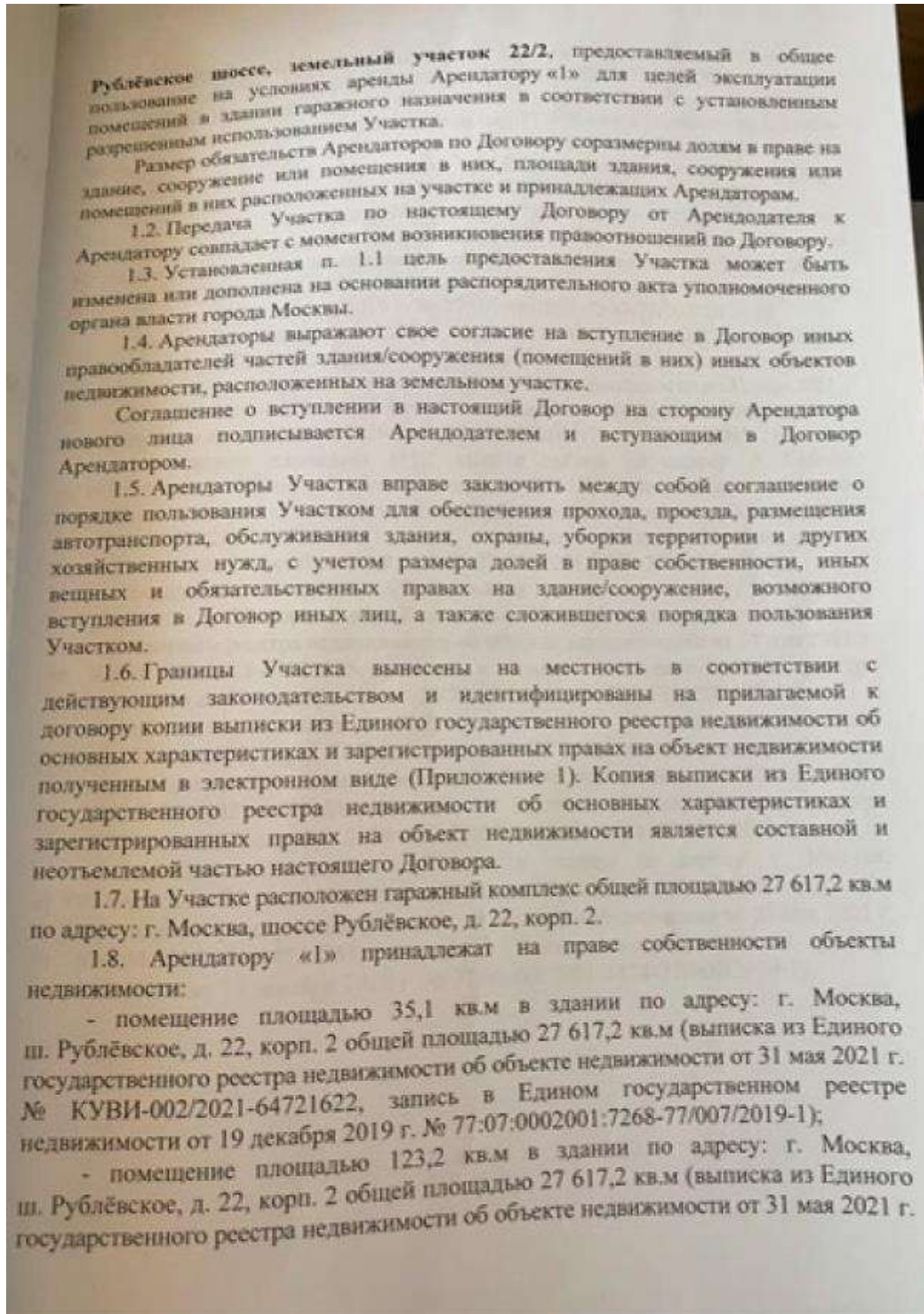
г. Москва

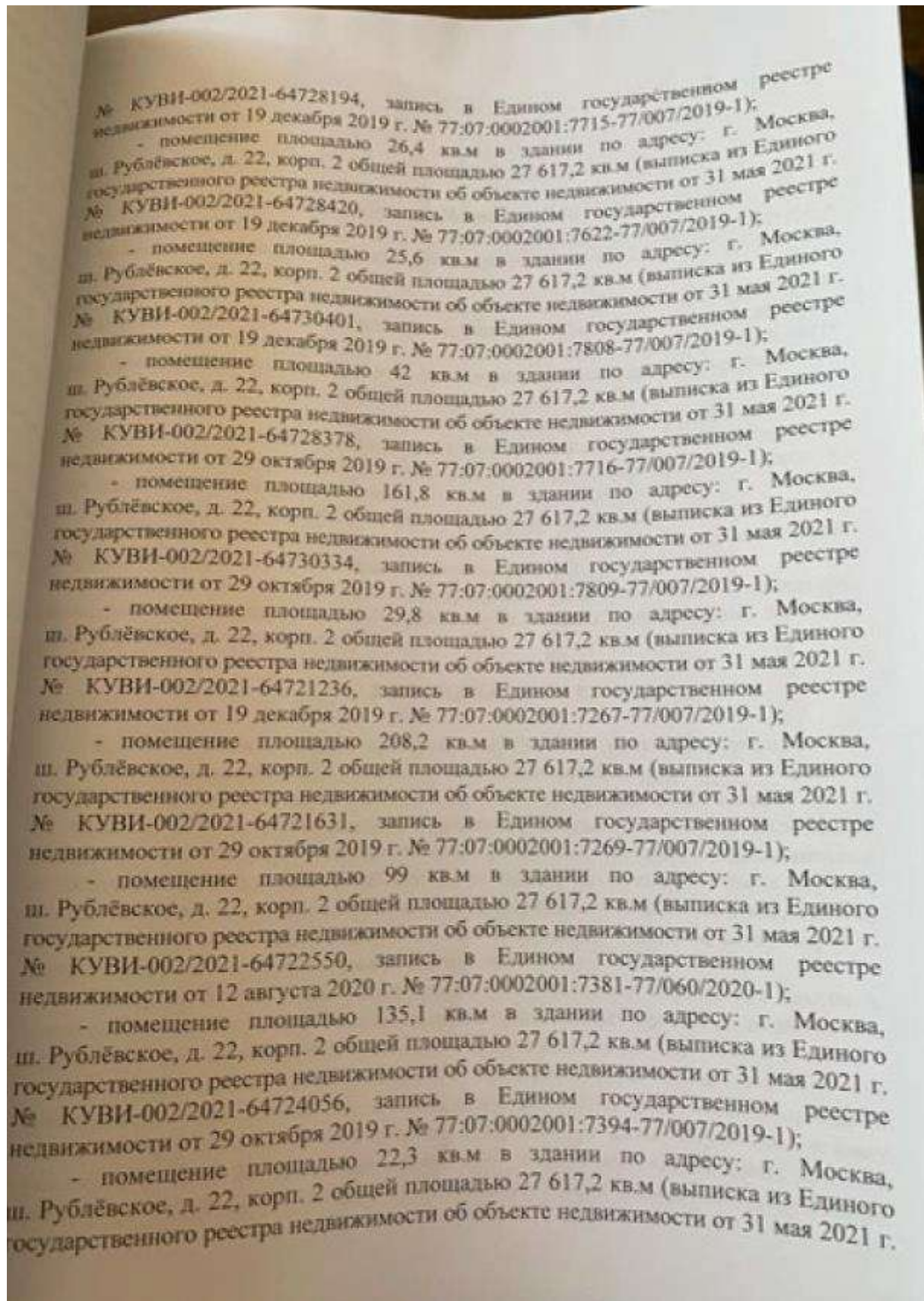
Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Муховиковой Оксаны Николаевны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1189, с одной стороны, и **ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»**, в лице председателя правления Железняковой Маргариты Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор «1»**, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на Стороне Арендатора о нижеследующем:

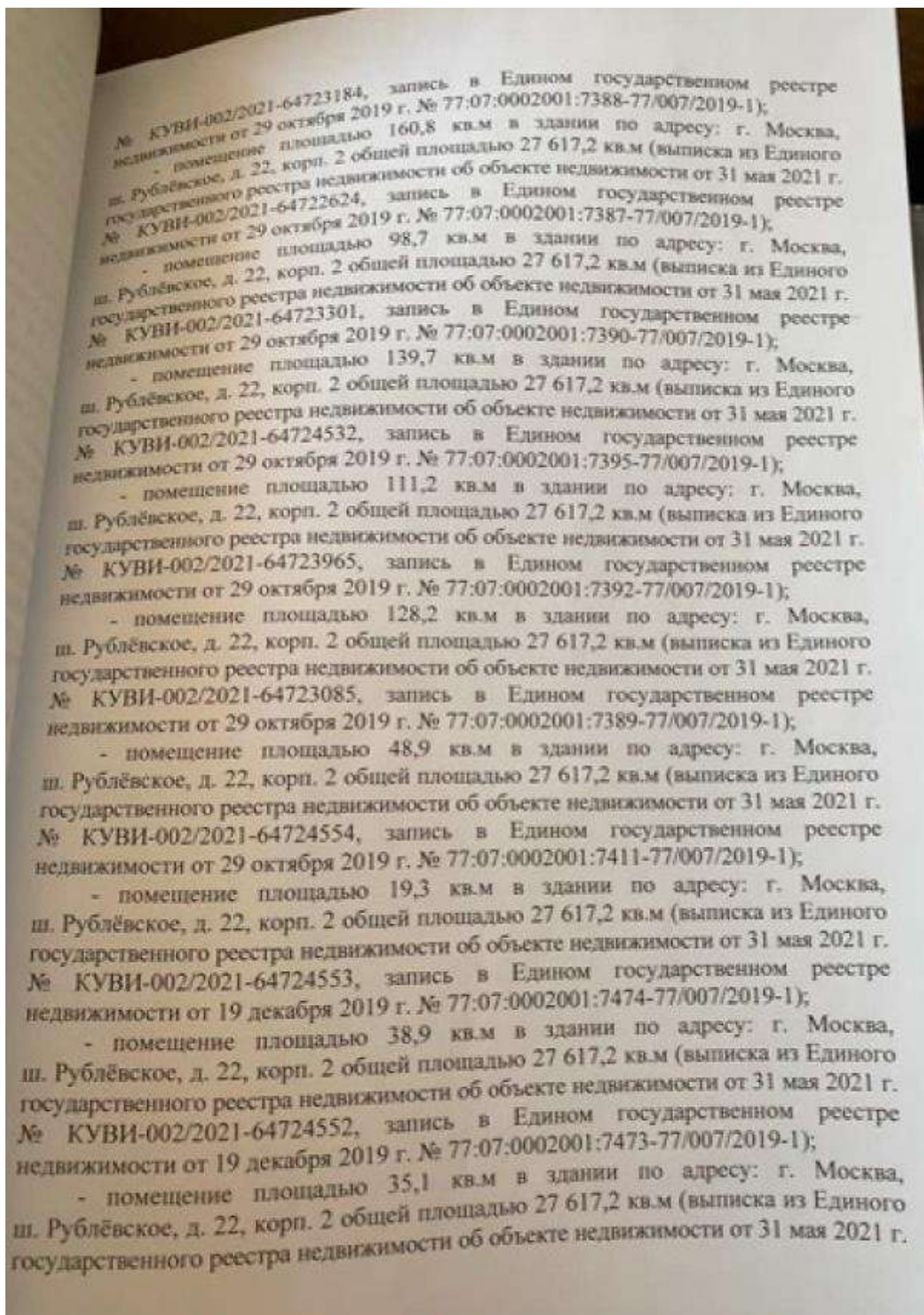
**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **4 256 (четыре тысячи двести пятьдесят шесть) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:07:0002001:8221**, имеющий адресный ориентир: **Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево,**









№ КУВИ-002/2021-64724541, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7472-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 28,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725261, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7476-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 17,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725092, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7475-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 22,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725258, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7478-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 39,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725245, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7477-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 17,4 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725236, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7551-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 15,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728371, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7554-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 39,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725115, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7552-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 23,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728291, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7594-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 25,6 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.



№ КУВИ-002/2021-64728223, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7553-77/007/2019-1).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **26 апреля 2070 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, 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.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата Арендатору «1» начисляется с 18.06 2021 г. (с даты, следующей за датой расторжения договора аренды от 27 января 2006 г. № М-07-507510) в Департаменте городского имущества города Москвы и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору соразмерно долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на недвижимое имущество, либо площади недвижимого имущества, расположенного на Участке.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение



информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 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 города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

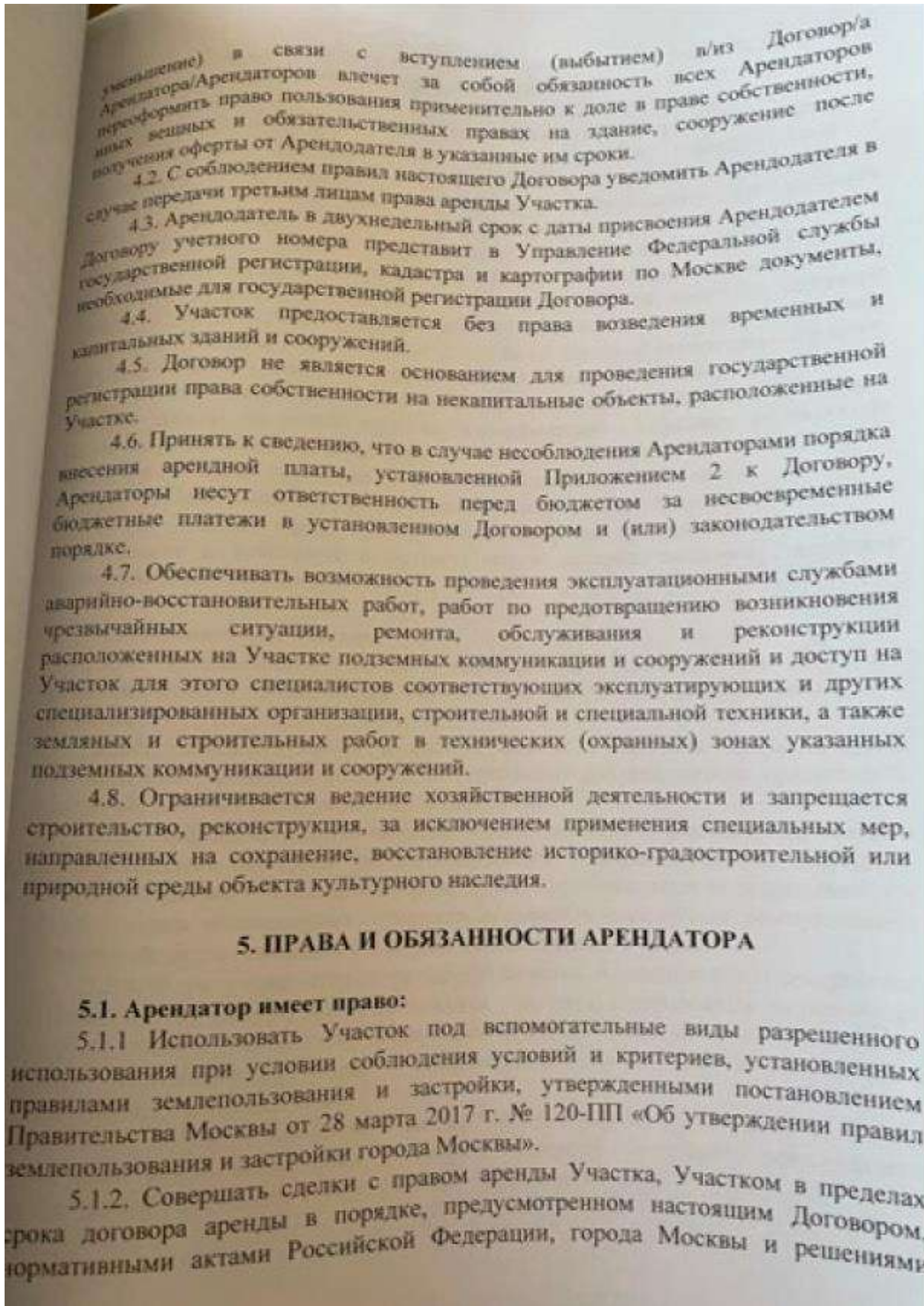
3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### Арендаторам:

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение,





полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После заключения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.3. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренду Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.4. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

## 5.2. Арендаторы обязаны:

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

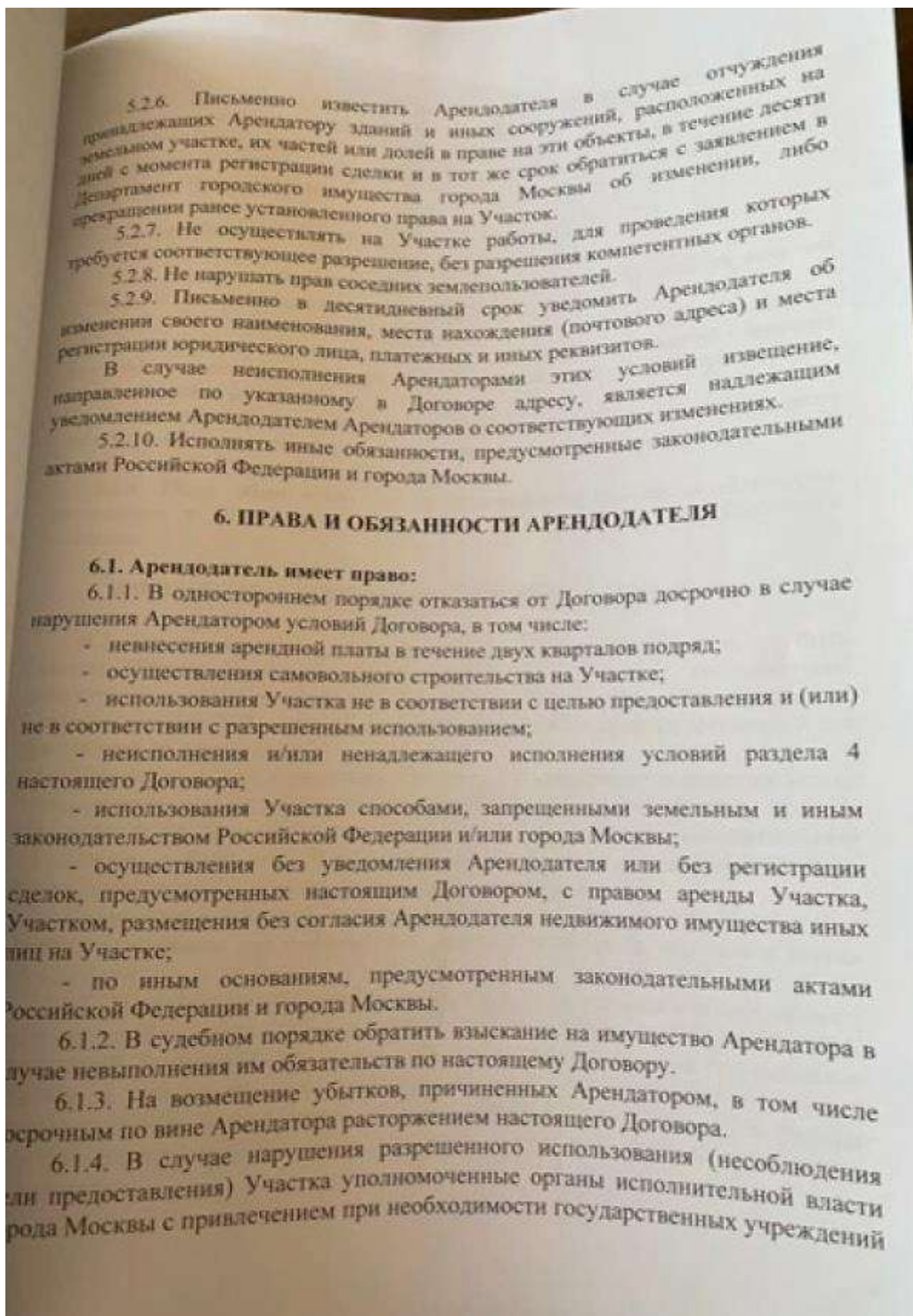
5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

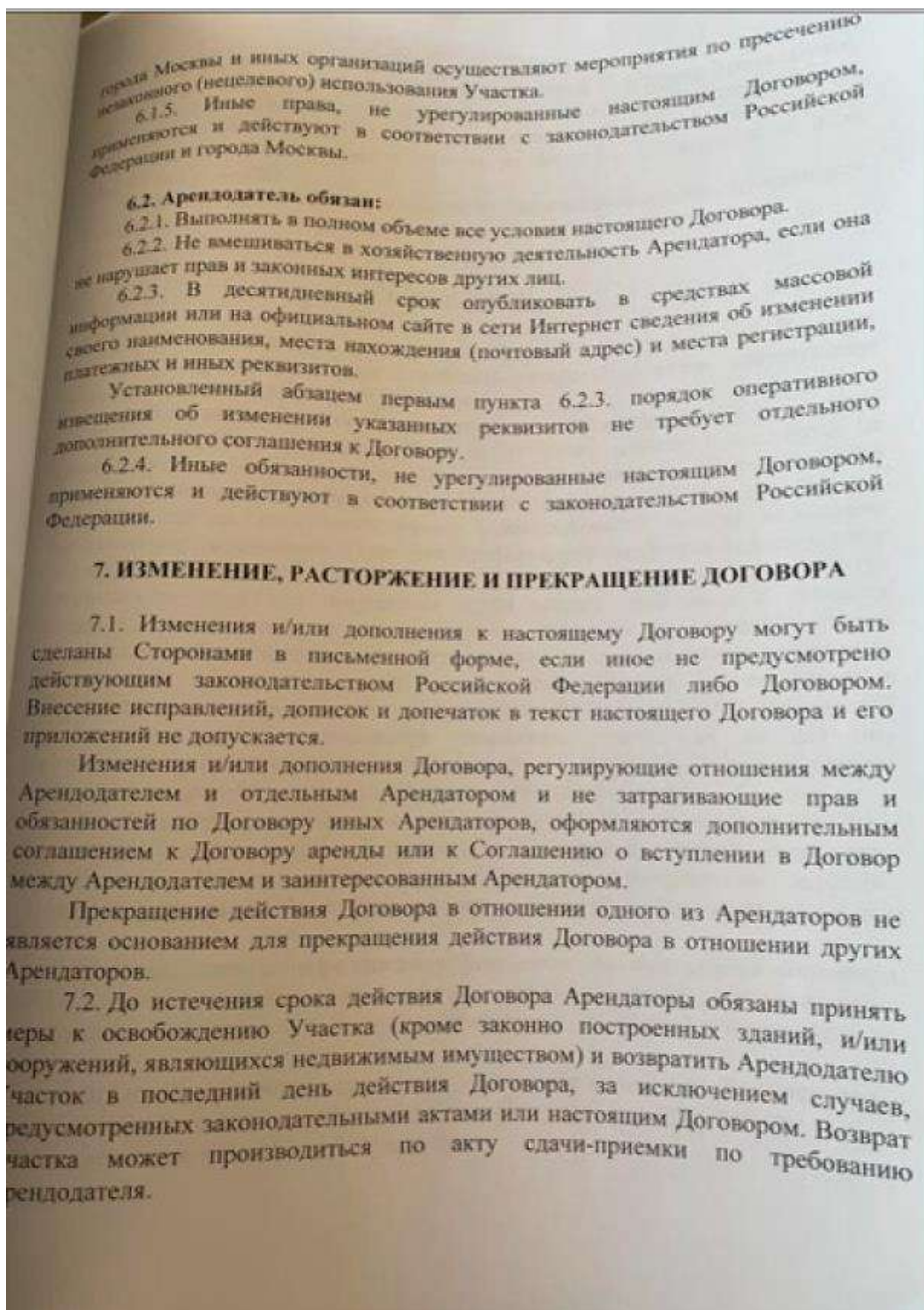
5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникационных сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договоров субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.







В случае, если Арендаторы продолжают 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 Сторону за три месяца.

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

## 8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендаторами в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

8.5. Начисление штрафа каждому Арендатору осуществляется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на участке и принадлежащих Арендатору.

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



## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

### Приложения к Договору:

1 – Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

2 – Расчет арендной платы;

3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды.



### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР «1»:
Департамент городского имущества города Москвы	ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, корп. 1	Юридический адрес: 121500, г. Москва, ш. Рублевское, д. 22 к 2
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, корп. 1	Почтовый адрес: 121500, г. Москва, ш. Рублевское, д. 22 к 2
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7731172583/773101001, ОКПО
Расчетный счет № 40102810545370000003 в ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва	Расчетный счет № 40703810038190100600 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 004525988	БИК 044525225
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8-910-400-77-78

### 12. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

#### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

#### От Арендатора «1»:

Председатель правления ГСК «ГАРАНТ»



О.Н. Муховикова  
2021 г.

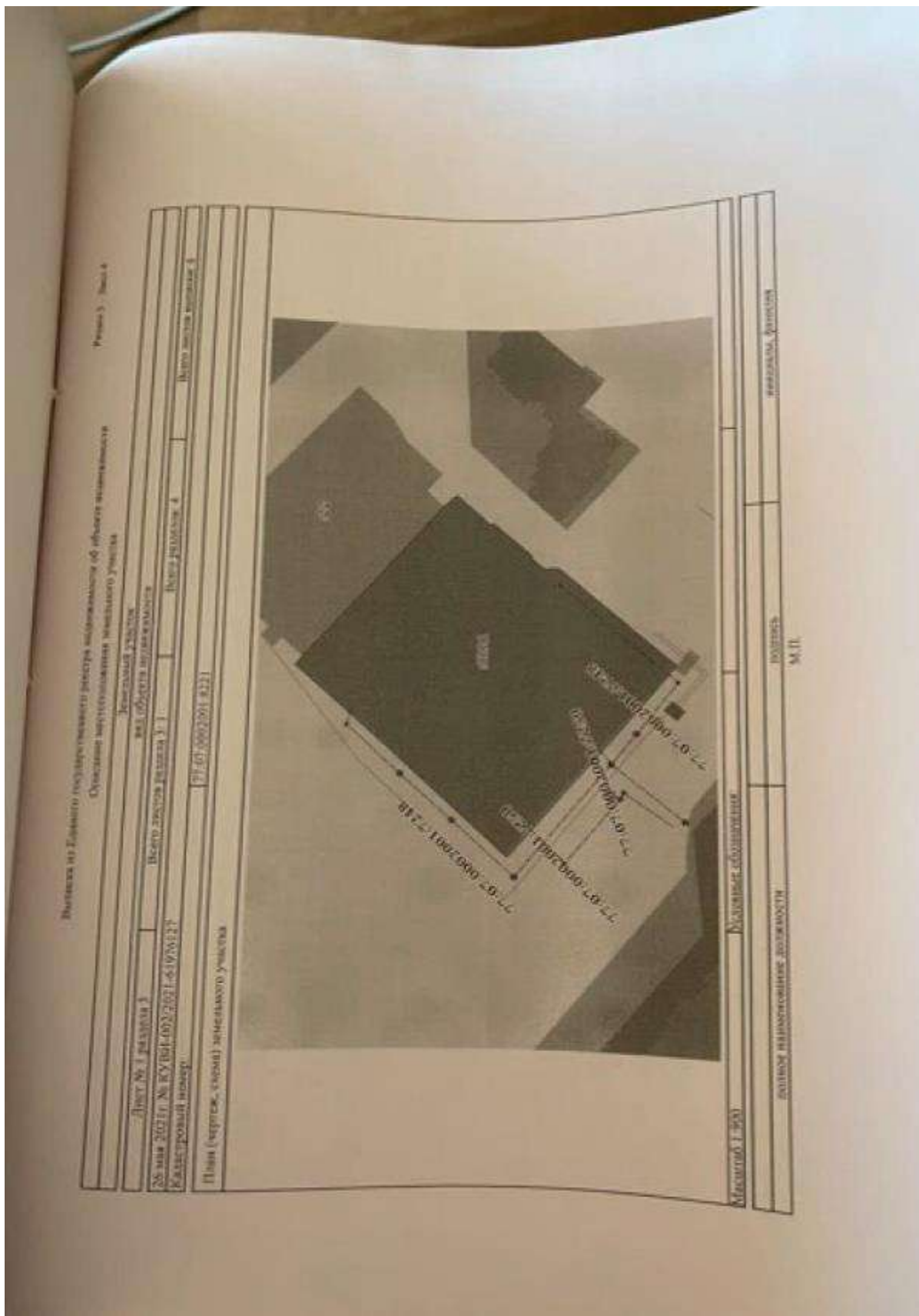


М.А. Железнякова  
2021 г.











Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Специальный кадастровый номер участка

Лист № 1 из 1 л. 11  
26 мая 2022 г. № КУ ИИ-002/2021-6/076127  
Кадастровый номер

77-07-0062061/021

Всего зданий, сооружений 4  
Всего помещений 5

№ п/п	№ инвентарной книги	№ инвентарного учета	Площадь помещений, м	Описание помещений по кадастровому номеру		Ссылка на адрес кадастрового участка
				6	7	
1	1.1	1.1.1	2,75	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
2	1.1	1.1.2	53,39	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
3	1.1	1.1.3	4,33	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
4	1.1	1.1.4	7,4	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
5	1.1	1.1.5	4,01	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
6	1.1	1.1.6	0,89	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
7	1.1	1.1.7	1,93	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
8	1.1	1.1.8	1,24	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
9	1.1	1.1.9	3,40	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
10	1.1	1.1.10	3,58	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
11	1.1	1.1.11	2,54	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
12	1.1	1.1.12	1,21	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
13	1.1	1.1.13	0,28	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
14	1.1	1.1.14	1,01	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
15	1.1	1.1.15	18,25	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
16	1.1	1.1.16	42,13	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
17	1.1	1.1.17	0,65	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
18	1.1	1.1.18	12,22	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
19	1.1	1.1.19	26,1	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
20	1.1	1.1.20	1,06	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
21	1.1	1.1.21	4,19	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения
22	1.1	1.1.22	20,22	помещение нежилого назначения	77-07-0062061/02	помещение нежилого назначения

Итого помещений 5

Итого помещений 5







Приложение 2 к Договору  
№ М-07- 056835  
от «12» 06 2021 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07- 056835

Арендатор «И»: ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»  
Адрес Участка: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2  
Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	4 256
1.2. Кадастровая стоимость Участка * с 20.04.2021	руб.	73 725 751,68
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Доля арендатора для расчета арендной платы (695/10 000)	кв. м	295,75
1.5. Годовая арендная плата *	руб.	76 848,18

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

#### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время учетной ставки ЦБРФ.

#### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы  
д/с 04732071000)  
Счет банка получателя: № 40102810545370000003  
Счет получателя: № 03100643000000017300  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 320 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года  
ФЛС № М-07- 056835 \*НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, выполняются плательщиком самостоятельно.



4. **Примечание:**  
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных  
и земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

**От Арендатора «1»:**  
Председатель правления  
ГСК «ГАРАНТ»

  
О.Н. Муховикова  
« 2021 г.  
М.П. 

  
М.А. Железнякова  
« 2021 г.  
М.П. 





Приложение 3 к Договору  
№ М-07-050233  
от «12» 06 2021 г.

### ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦ, ВСТУПИВШИХ В ДОГОВОР АРЕНДЫ

1. Арендатор «1» - ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»

**От Арендодателя:**  
Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных  
и земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

**От Арендатора «1»:**  
Председатель правления  
ГСК «ГАРАНТ»

  
О.Н. Муховикова  
2021 г.  
М.П. 

  
М.А. Железнякова  
2021 г.  
М.П. 





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
с множественностью лиц на стороне арендатора  
от 18 июня 2021 г. № М-07-056835**

г. Москва

24 декабря 2021 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», именуемый в дальнейшем «Арендатор 2», в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации 30.12.2019 № 3936, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании запроса Арендатора 2 от 22.11.2021 № 33-5-113259/21, в соответствии со ст.39.20 Земельного кодекса Российской Федерации и выписками из Единого государственного реестра недвижимости на нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:07:0002001:7595, 77:07:0002001:7603 (записи в Едином государственном реестре недвижимости от 16.07.2020 № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3, от 15.07.2020 № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» становится Арендатором 2 по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835, принимая на себя все права и обязанности по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835, за исключением тех, которые установлены исключительно другим Арендаторам.

2. Первый абзац пункта 1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» дополнить словами:  
«Арендатору 2 - для эксплуатации помещений в здании гаражного назначения».

3. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 Приложение по расчету арендной платы к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835 в части Арендатора 2 изложить в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды



земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

#### 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### Арендодатель

Департамент городского имущества  
города Москвы

Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й  
Красногвардейский проезд, д.21, стр.1  
Почтовый адрес: 125993, г.Москва,  
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1  
ИНН/КПП 7705031674/ 770301001,  
ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21  
Расчетный счет № 40102810545370000003  
Казначейский счет № 0322164345000007300  
ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г.Москве  
г.Москва  
Лицевой счет № 0307111000450284

БИК 004525988

Телефон (495) 777-77-77

##### Арендатор 2

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»  
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного  
фонда недвижимости «Альфа-Капитал  
Арендный поток»

Юридический адрес: 123001, г.Москва,  
ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1  
Почтовый адрес: 123001, г.Москва,  
ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
ОКПО 43136907

Расчетный счет  
№ 40701810801850000387  
в АО «АЛЬФА-БАНК»

Корреспондентский счет  
№ 3010181020000000593  
БИК 044525593  
Телефон: (495) 797-31-52

#### 8. ПОДПИСИ СТОРОН

##### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления  
оформления вторичных имущественно-  
земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

\_\_\_\_\_ С.Б. Смирнова

##### От Арендатора 2:

Генеральный директор Общества с  
ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»  
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного  
фонда недвижимости «Альфа-Капитал  
Арендный поток»

\_\_\_\_\_ И.В. Кривошеева

Исполнитель:  
Грачев А.М.



Приложение 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-07-056835  
от 24 декабря 2021 г.  
к договору аренды  
от 18.06.2021 № М-07-056835

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-056835 \_\_\_\_\_

Арендатор 2: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

Адрес участка: г.Москва, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2

Кадастровый номер 77:07:0002001:8221

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	4 256
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	73 725 751,68
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	103,62
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.5. Годовая арендная плата* с 18.06.2021</b>	<b>руб.</b>	<b>26 924,80</b>

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

#### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

#### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000) ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва  
БИК получателя 004525988 Счет банка получателя 40102810545370000003  
Счет получателя 03100643000000017300  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 320 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_года ФЛС № М-07-056835-\_\_\_\_\_. НДС не облагается.

4. **ПРИМЕЧАНИЕ:** Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН.

##### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

##### От Арендатора 2:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

\_\_\_\_\_ С.Б. Смирнова

\_\_\_\_\_ И.В. Кривошеева



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.			
Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221			

Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	20.04.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кулково, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2
Площадь, м2:	42,56 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб.:	73725751,68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0002001:7249, 77:07:0002001:7247, 77:07:0002001:7250
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	хранение автотранспорта, размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (2.7.1); служебные гаражи, размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Корчагина Людмила Павловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Департамент городского имущества города Москвы

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.			
Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Аренда
5.1	вид:		19.01.2022 23:55:49
	дата государственной регистрации:		77:07:0002001:8221-77/051/2022-4
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 18.01.2022 по 26.04.2070
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев- Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Альфа-Капитал Арендный поток" данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 18 июня 2021 г. № М-07-056835, выдан 24.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-77/051/2022-5
	основание государственной регистрации:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.			
Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

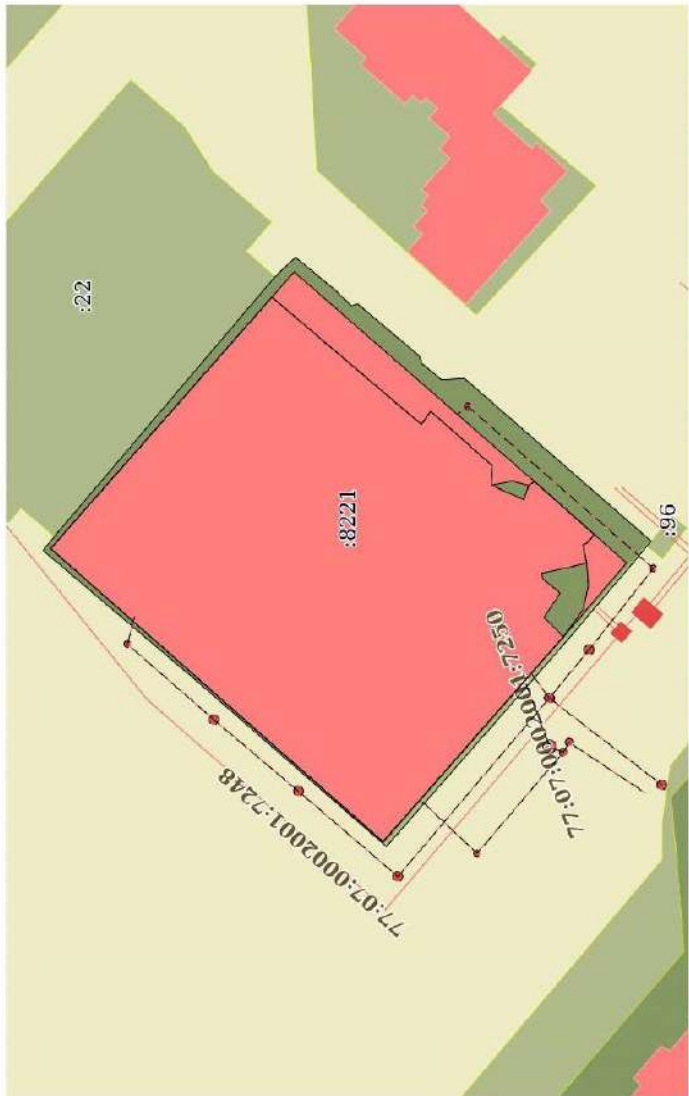
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	





Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Всего листов выписки: 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.			
Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900			
Условные обозначения:			
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	





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

Владелец сертификата: организация, сотрудник

Сертификат: серийный номер, период действия

Дата и время подписания

Подписи отправителя:

ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ"  
НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ, Генеральный директор0161660901B4AE9CB04FA39139D9D8DA34  
с 14.06.2022 18:56 по 14.09.2023 18:56  
GMT+03:0011.07.2022 12:34 GMT+03:00  
Подпись соответствует файлу документа

Подписи получателя:

ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ"  
КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА,  
Генеральный директор40601D0075C3FB01185FD402620E0AFC  
с 17.02.2022 11:44 по 17.05.2023 11:44  
GMT+03:0011.07.2022 12:36 GMT+03:00  
Подпись соответствует файлу документа