



ИО-0922-08

Отчет об оценке

нежилого помещения, расположенного по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085

Дата оценки	16 сентября 2022 года
Дата составления отчета	16 сентября 2022 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Васильева Татьяна Юрьевна

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 № 20 от 07 сентября 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 по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085 (далее – Объект оценки), с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г., по состоянию на 16 сентября 2022 года (дата оценки).

Целью и предполагаемым использованием результатов 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 по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.¹, по состоянию на 16 сентября 2022 года составляет:

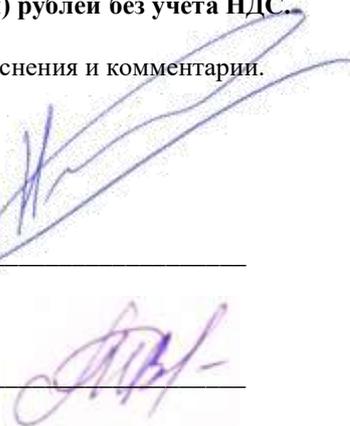
282 045 000 (Двести восемьдесят два миллиона сорок пять тысяч) рублей без учета НДС.

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

С уважением,

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

Оценщик
Васильева Т. Ю.



¹ Расчет стоимости Объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
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
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	10
2.2. Используемая терминология	11
2.3. Последовательность определения стоимости	13
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. Состав Объекта оценки	13
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	13
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	14
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	15
3.5. Описание Объекта оценки	18
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	24
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	24
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	25
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	25
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	29
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	31
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	42
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки	55
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	57
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	58
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	61
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	61
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	62
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	65
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	65
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	65
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	73
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	76
6.3. Доходный подход	76
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	76
6.3.2. <i>Определение длительности прогнозного периода</i>	78
6.3.3. <i>Прогноз доходов и расходов</i>	79
6.3.4. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	101
6.3.5. <i>Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде</i>	102
6.3.6. <i>Расчет терминальной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде</i>	103
6.3.7. <i>Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода</i>	103
РАЗДЕЛ 7. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ	104
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	108
ПРИЛОЖЕНИЯ	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	127
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	166



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 № 20 от 07 сентября 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-0922-08 от 16 сентября 2022 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<i>Нежилое помещение:</i> Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 321 914 289 руб. с НДС Доходный: 268 876 218 руб. с НДС <i>Контрактный нематериальный актив (корректировка на наличие долгосрочного договора аренды):</i> Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): Не применялся Доходный: 37 991 606 руб. с НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.², по состоянию на 16 сентября 2022 года составляет: 282 045 000 (Двести восемьдесят два миллиона сорок пять тысяч) рублей без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». 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.)).

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	Нежилое помещение, расположенное по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления, аренда
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности, аренда
Цель оценки	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	16 сентября 2022 года
Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассмат-

² Расчет стоимости Объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы



Наименование	Характеристика
	<p>ривалась Исполнителем как достоверная.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>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.</p> <p>8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>12. Расчет стоимости Объекта оценки проводится с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.</p> <p>13. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и 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.</p> <p>14. 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. 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.</p> <p>15. В связи с невозможностью выявления всех допущений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены далее в Отчете об оценке (п. 1.4 Отчета).</p>



Наименование	Характеристика
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 октября 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
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Васильева Татьяна Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	tatiana.vasilieva@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). Регистрационный номер 3996 от 25 сентября 2020 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная ответственность оценщика Васильевой Татьяны Юрьевны застрахована в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00224/20-02 от 30 ноября 2021 года) на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса страхования: с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2024 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	Более 21 (Двадцати одного) года. Оценщик I категории.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №020332-1 от 31.05.2021 г., срок действия до 31.05.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №027606-2 от 10.08.2021 г., срок действия до 10.08.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №024108-3 от 08.07.2021 г., срок действия до 08.07.2024 г.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
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»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
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	
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
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
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 оцениваемому объекту 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. 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

12. Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и находится на праве общей долевой собственности. Согласно ст. 1 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 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.

13. В соответствии с Выпиской из ЕГРН у оцениваемого помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещение сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Подробный анализ соответствия условий рыночным данным по заключенному договору аренды приведен в п. 3.5 Отчета. Согласно проведенному анализу арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные, таким образом, может быть сделан вывод о том, что данный договор аренды является контрактным нематериальным активом. Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемым нежилым помещением. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ продажа объекта не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Таким образом, условия действующего договора аренды переходят новому собственнику, а новый собственник объекта так же получает преимущества на рынке перед аналогичными объектами без долгосрочных договоров аренды, так как арендные платежи по договору превышают среднерыночные. Учитывая вышесказанное, Оценщик в дальнейших расчетах в общей стоимости учитывает стоимость контрактного нематериального актива. В соответствии с Задаaniem на оценку расчет стоимости Объекта оценки проводится с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы. Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендатора и соблюдении договорных отношений.

14. Документы, предоставленные Заказчиком, составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемого объекта. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

15. 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.

16. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

17. 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 оценки.

18. Заключение о справедливой стоимости, содержащееся в Отчете, относится к оцениваемому объекту в целом. Любое соотносение части стоимости с какой-либо частью конкретного объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете, так как при оценке части объекта (доли в объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости едини-



цы измерения целого объекта.

19. 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.

20. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и 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.

21. 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.

22. 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. 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. 1).

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 г. 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 № 20 от 07 сентября 2022 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. является:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июня 2020 г.;

Экспликация к поэтажному плану помещения 02 34 17 0023708 от 11 апреля 2018 г.;

Уведомление о прекращении ипотеки №77/003/231/2018-315,316 от 02 февраля 2018 г.;

Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Акт приема – передачи нежилого помещения от 11 сентября 2016 года по Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Дополнительное соглашение №1 от 12 марта 2018 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Дополнительное соглашение №2 от 18 марта 2019 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Дополнительное соглашение №3 от 06 августа 2020 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Уведомление об исправлении технической ошибки 77/009/275/2020-597 от 18 февраля 2020 г.;

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

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), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО).

Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2022 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, 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, ограничениях (обременениях), связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Право общей долевой собственности (долевая собственность) 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 ³
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁴	Доверительное управление, аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Не предоставлена

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июня 2020 г., на оцениваемый объект имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.5. Отчета.

Согласно ст. 1 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

³ 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

⁴ 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



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.

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 Восточное Измайлово Восточного административного округа г. Москвы по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1.

Общая информация⁵

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 — 12 635 466 человек (на 1 января 2022 года)⁶, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

⁵ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>; Свободная энциклопедия Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

⁶ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2022 года. Без учёта итогов Всероссийской переписи населения 2020 (2021). Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2022.xlsx



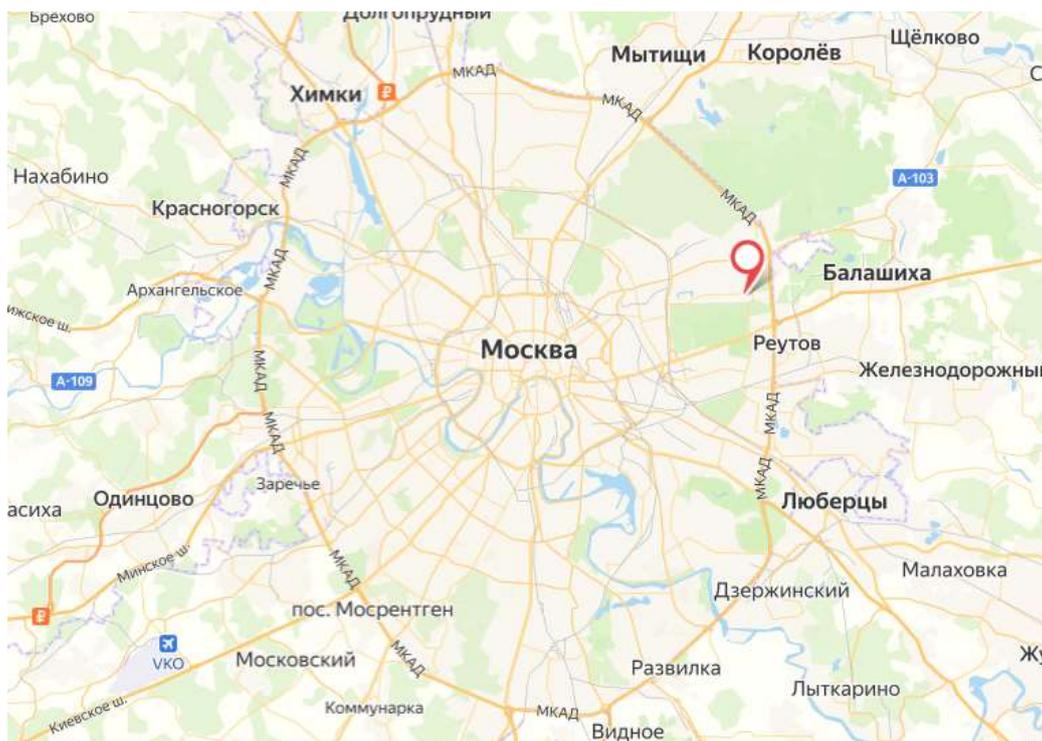


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы⁷



Рис. 2. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы⁸

Объект оценки расположен в Восточном административном округе. Восточный административный округ (ВАО) города Москвы⁹ - один из 12 округов столицы. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне — 6 %) территории города. Здесь проживает 1 514 420 чел. (2022), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу.

⁷ Источник картографической информации, URL: <https://yandex.ru/map>

⁸ Источник картографической информации, URL: <https://yandex.ru/map>

⁹ Свободная энциклопедия Википедия, URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточный_административный_округ



В состав ВАО входят 16 районов: Богородское, Вешняки, Восточный, Гольяново, Ивановское, Восточное Измайлово, Измайлово, Северное Измайлово, Косино-Ухтомский, Метрогородок, Новогиреево, Новокосино, Перово, Преображенское, Соколиная гора и Сокольники.

Район Восточное Измайлово¹⁰

Восточное Измайлово — район в Восточном административном округе города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Часть исторического района Измайлово. Ограничен с севера Сиреневым бульваром, с запада — 9-й (на юг от Первомайской улицы) и 11-й (на север) Парковыми улицами, с юга — Измайловским проспектом и границей Измайловского лесничества, с востока границей, совпадающей с границей города, служит МКАД до отметки 106,5 км.

В непосредственной близости от границ района находится станция метро «Первомайская» (формально все четыре выхода на территории района Измайлово).

Площадь территории района — 384,9 га.

Население — 77 314 чел. (2022)¹¹.



Рис. 3. Расположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы¹²

Объект оценки расположен непосредственно на крупной магистрали района (ул. Первомайская).

Объект оценки расположен в 1 км¹³ от станции метро «Первомайская» (12 мин. пешком).

¹⁰ Официальный сайт Мэра Москвы, URL: https://v-izm.mos.ru/o_raione/characteristics-of-the-region/; Свободная энциклопедия Википедия, URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточное_Измайлово

¹¹ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2022 года. Без учёта итогов Всероссийской переписи населения 2020 (2021). Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2022.xlsx

¹² Источник картографической информации, URL: <https://yandex.ru/map>

¹³ Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>



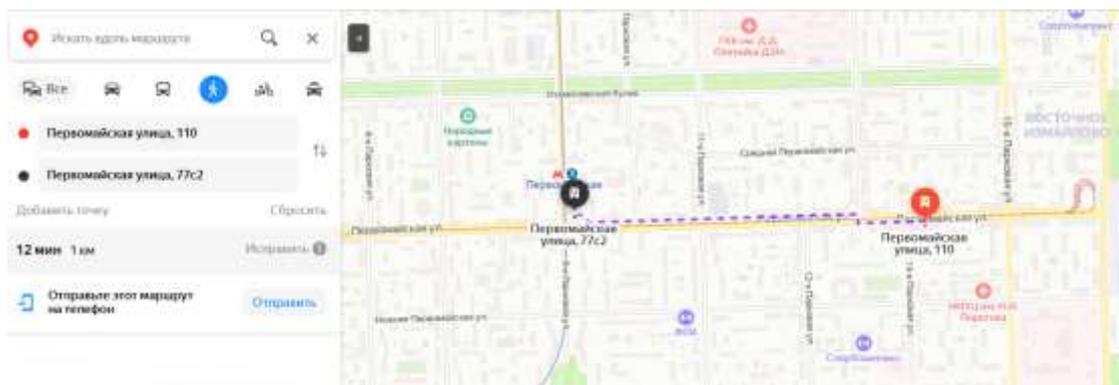


Рис. 4. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹⁴

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта ограничен, требуется наличие специального пропуска (с 31 декабря 2021 года изменения касается и автотранспортных средств разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн)¹⁵. Парковка рядом с объектом преимущественно стихийная, часть дворовых территорий имеют ограниченный доступ (предназначены для автотранспорта жителей домов). Также рядом имеются платные городские парковки¹⁶.

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположение в ВАО, на первой линии крупной магистрали района (ул. Первомайской) в зоне многоэтажной жилой застройки;
- расположение в зоне между ЧТК и МКАД;
- объект расположен в 12 минутах пешком от ст. метро Первомайская;
- парковка стихийная;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹⁷

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:03:0005015:1031
Адрес	г. Москва, ул. Первомайская, д. 110
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2021 г., руб.	2 387 173 675,85
Назначение	Жилое здание
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	1985
Количество этажей	16
Общая площадь дома, кв. м	15 907,6
Материал стен	Монолитный
Материал перекрытий	Железобетонные
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Сведения о мероприятиях по капитальному ремонту дома	По данным интернет портала «Реформа ЖКХ» в 2026 году планируется ремонт инженерной системы ГВС (разводящие магистрали), дальнейшие работы запланированы на 2035-2044 годы

¹⁴ Источник картографической информации, URL: <https://yandex.ru/map>

¹⁵ Приказ от 3 июня 2021 г. №61-02-249/21 «О временных ограничениях движения грузовых автотранспортных средств в городе Москве», <https://www.mos.ru/dt/documents/prikazy-i-rasporiazheniia-departamenta/view/254557220/>

¹⁶ Платные парковки Москвы на карте, URL: <https://protransport.msk.ru/parkovki>

¹⁷ Информация по данным интернет портала «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7560090>), интернет портала справочной информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/>)



Наименование	Значение
Физическое состояние здания	Удовлетворительное

Таблица № 7. Описание оцениваемого помещения

Наименование	Значение
Адрес	г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1
Кадастровый номер	77:03:0005015:6085
Общая площадь, кв. м	923,4
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Торговое
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Хорошее
Оконные заполнения	Металлопластиковые
Дверные заполнения	Металлопластиковые
Отделка стен	Покраска
Отделка потолков	Подвесные потолки
Отделка полов	Плитка
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Существенных повреждений и деформаций не выявлено
Кадастровая стоимость на 01.01.2021 г., руб. ¹⁸	59 701 928,36

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

Таблица № 8. 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 ненесущих 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.

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁹:

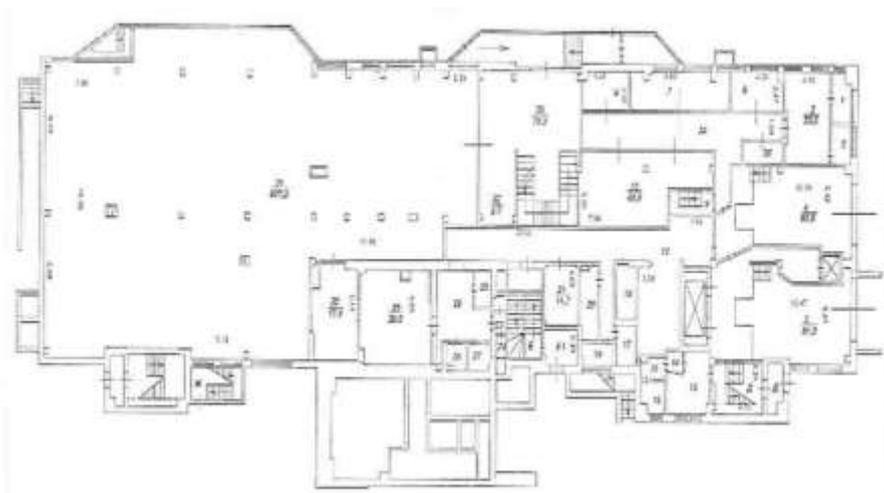
- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим 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

¹⁸ По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

¹⁹ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzoru-i-prognozu>) и информации Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход*. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. Полная версия, обновлено на февраль 2022 г.



- слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения 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 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.



Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком. По устным данным Заказчика данные фотоматериалы отражают состояние Объекта оценки на дату оценки.

Рис. 5. Схема оцениваемого помещения

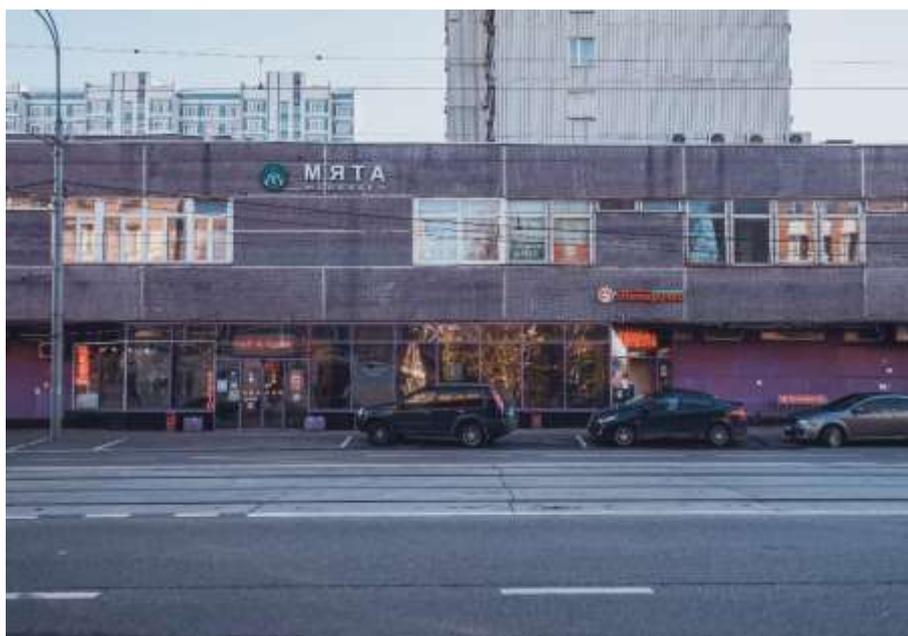


Фото 1. Внешний вид здания





Фото 2. Внешний вид здания

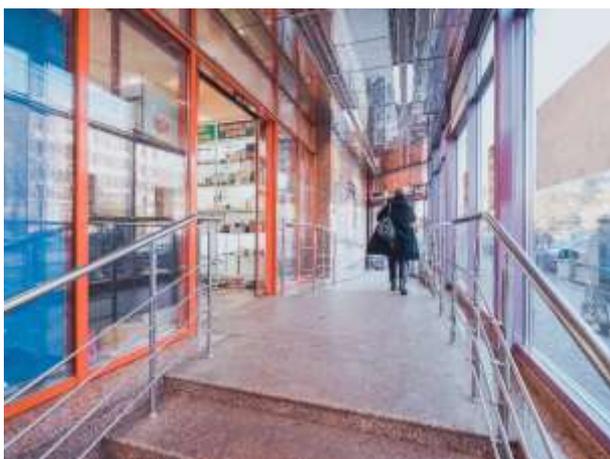


Фото 3. Состояние помещений

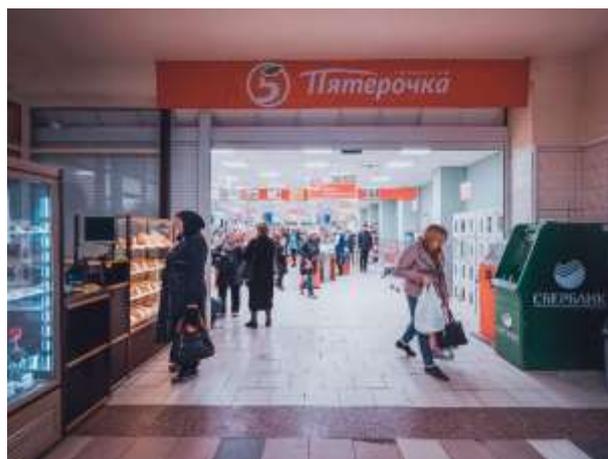


Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений





Фото 7. Состояние помещений

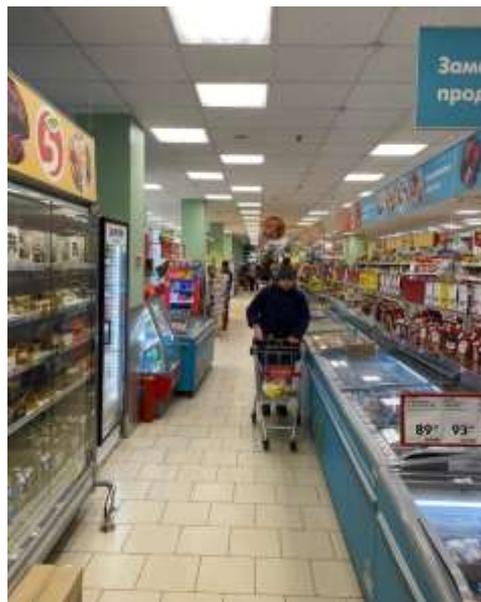


Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений



Фото 11. Состояние помещений



Фото 12. Состояние помещений



Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. у оцениваемого объекта имеется ограничение (обременение) в виде долгосрочной аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.).

На дату оценки Договор заключен между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и ООО «Агроторг» (Арендатор (место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, пр-т Невский, д. 90/92; ИНН: 7825706086; ОГРН и дата его присвоения: 1027809237796 от 10 декабря 2002 г.)).

Согласно условиям договора, помещение передается Арендатору для использования в целях осуществления деятельности по розничной торговле продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Для осуществления торговой деятельности в помещении Арендатор имеет право использовать помещение также в целях организации, сопутствующих административных, складских и подсобных помещений.

Арендатор обязуется содержать помещение, а также витринное остекление Помещения, выходящее на наружную стену здания, в технически исправном состоянии, в том числе своевременно проводить текущий ремонт, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, следить за технической исправностью оборудования, самостоятельно и за свой счет устранять неисправности, возникшие по вине Арендатора. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию, в состав которого входит Помещение, территории, при условии предоставления Арендодателем подтверждающих документов. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит помещение, в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности, включая расчистку и вывоз снега в зимний период.

Согласно условиям договора аренды арендная плата за оцениваемое помещение составляет 7% от валовой выручки организации в месяц при условии, если полученная арендная плата превышает 3 000 000 руб., в противном случае величина арендной платы составляет 3 600 000 руб. в месяц с учетом НДС²⁰ (минимальная величина арендной платы). Арендная ставка по договору включает эксплуатационные расходы и НДС и не включает расходы на коммунальные услуги.

Таблица № 9. Арендные платежи за оцениваемые помещения согласно Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года

Наименование	Значение
Ежемесячная арендная плата за оцениваемое помещение согласно договору аренды с учетом НДС (минимальная величина арендной платы), руб. ²¹	3 600 000
Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	46 784
Условия расторжения договора (5.4-5.6 Договора) ²²	<p>Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.</p> <p>Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с письменным уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> когда Арендодатель создает Арендатору препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением помещения и не устраняет допущенные нарушения после предъявления Арендатором письменного требования об их устранении в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней; переданное помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли

²⁰ Согласно Дополнительному соглашению №3 от 06 августа 2020 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года

²¹ По данным Заказчика в связи с недостижением платы по выручке в размере 3 000 000 руб. фактически Арендатор оплачивает минимальную арендную плату в размере 3 600 000 руб. ежемесячно. Платежная дисциплина Арендатора на высоком уровне.

²² Расчет стоимости Объекта оценки согласно Заданию на оценку проводится в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.

Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендатора и соблюдении договорных отношений.



Наименование	Значение
	<p>быть обнаружены Арендатором при осмотре помещения;</p> <ul style="list-style-type: none"> • неисполнения гарантий, предусмотренных п.1.4 договора, и/или • Арендатор нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных пп.2.1.3, 2.1.5., 2.1.9 договора и не исправил из в срок 20 (двадцать) рабочих дней, и/или • наличия обстоятельств, связанных с действиями Арендодателя, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости. <p>Арендодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • если Арендатор в течение 2 (двух) и более месяцев подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату; • Арендатор существенно ухудшает помещение; • Арендатор пользуется помещением не по назначению, установленному п.1.2 Договора

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

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

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



Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица № 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ²³	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁴																						
Объем валового продукта	<p>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%.²⁵</p> <p>Индекс его физического объема валового внутреннего продукта за I полугодие 2022 г., по предварительной оценке, составил 99,6%.</p>	<p>Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы в 2020 году составил 19 856,7 млрд рублей, за 2019 год составил 19 797,1 млрд рублей. Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах), в процентах к предыдущему году (2020 год к 2019 году) составил 99%.²⁶</p> <p>Согласно прогнозу, увеличение валового регионального продукта Москвы в 2021–2023 годах составит 3,3-3,4% в год²⁷.</p> <p>Власти Москвы ждут снижения валового регионального продукта столицы на 3–4% в 2022 году вместо ожидаемого ранее роста на 3%²⁸.</p>																						
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-июле 2022 г. - 102,6%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-июле 2022 г. - 100,1%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2022 г. составил 1 136,3 млрд рублей, или 106,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. – 5 892,1 млрд рублей, или 104,5%.</p>	<p>Индекс промышленного производства в январе-июле 2022 г. по сравнению с январем - июлем 2021 г. составил 106,1%, с июнем 2022 г. - 99,6%.</p> <p>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-июле 2022 г. по сравнению с январем - июлем 2021 г. составил 107,7%, с июнем 2022 г. - 99,4%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июле 2022 г. составил 146 622,8 млн рублей или 116,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 103,7% к июню 2022 года.</p>																						
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:²⁹</p> <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</td> <td>0,5%</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	0,5%	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:³⁰</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2020 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> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2020 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%
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	0,5%																							
Наименование вида экономической деятельности	За 2020 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%																							

²³ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-июль 2022 года» (опубликовано 31.08.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>

²⁴ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы за январь-июль 2022 года» (опубликовано 06.09.2022 г.), URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>

²⁵ Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС квартала ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 17.06.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

²⁶ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // ВВП с 1998 года. (опубликовано 24.03.2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924> // [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВВП%20с%201998%20года\(89\).xlsx](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВВП%20с%201998%20года(89).xlsx)

²⁷ Правительство Москвы одобрило прогноз социально-экономического развития столицы в 2021-2023 годах, 03 ноября 2020 г. – URL: <https://www.mos.ru/mayor/themes/12299/6905050/>

²⁸ Власти Москвы оценили потери столичной экономики в 2022 год (опубликовано 15.08.2022 г.) URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/08/2022/62f8e0d69a79477363ef7ad3?ysclid=17xygg3ulf382521201>

²⁹ Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. ВВП кварталы. (с 1995 г.) (обновлено 18.06.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

³⁰ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Произведенный ВВП. (опубликовано 24.03.2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924> // [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20\(с%202016%20г.\)\(6\).xlsx](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20(с%202016%20г.)(6).xlsx)



Факторы	Социально-экономическое положение России ²³	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁴																																																																
	<table border="1"> <tr><td>ликвидации загрязнений</td><td></td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>3,1%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных 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> <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>	ликвидации загрязнений		Строительство	3,1%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных 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%	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>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация 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 автотранспортных 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> <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>	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	4,8%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных 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%	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	-
ликвидации загрязнений																																																																		
Строительство	3,1%																																																																	
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных 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%																																																																	
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%																																																																	
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																																	
Строительство	4,8%																																																																	
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных 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%																																																																	
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 июле 2022 г. составил 3 541,0 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. – 24 010,5 млрд рублей, или 95,7%.	Оборот розничной торговли в июле 2022 г. составил 462,6 млрд рублей или 84,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе - июле 2022 г. – 3 474,9 млрд рублей или 94,4% соответственно.																																																																
Индекс потребительских цен	<p>В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары - 98,5%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 101,4%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,1%, в обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 103,6%.</p>	<p>В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары – 98,4%, непродовольственные товары – 99,5%, услуги – 100,8%.</p> <p>Индекс потребительских цен в июле 2022 г. по сравнению с июлем 2021 г. составил 114,6%.</p> <p>Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце июля 2022 г. составила 28 302,64 рубля и за месяц уменьшилась на 0,4%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 8,6%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2022 г. относительно предыдущего месяца составил 99,8%, из него в обрабатывающих производствах – 99,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101,8%, 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 июне 2022 г. составила 66 572 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,2%.</p> <p>Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 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 июль 2022 г., по оперативным данным составила 123 688,2 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2021 г. на 11,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 г. составила 96,9 % к уровню июня 2021 г.</p> <p>Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май-июль 2022 г. составила 7 262,1 тыс. человек, в их числе 7 101,0 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 161,1 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	<p>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</p>																																																																	



Факторы	Социально-экономическое положение России ²³	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁴
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>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.³¹</p> <p>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»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С».</p> <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime»</p> <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ. Fitch (от 9 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С».</p> <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации. Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями³²</p>	<p>В 2021 г.: наивысший уровень инвестиционной привлекательности (А1)³³</p>
Политическая обстановка	<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 переоценности 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 внутриполитических 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</p>	

³¹ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

³² Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

³³ Национальное рейтинговое агентство. Рэнкинг регионов по инвестиционной привлекательности от 15 декабря 2021 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2021/. Более актуальные данные на дату оценки отсутствуют



Факторы	Социально-экономическое положение России ²³	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁴
	<p>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 международной Конвенции по запрещению биологического оружия.</p> <p>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; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.</p> <p>Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.³⁴</p> <p>По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 4,2% (текущий прогноз). Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2022 год с - 6,0% до - 4,2%, при этом снизив прогноз роста на 2023 год с - 1,3% до -1,8%. Прогноз на 2024 год повышен с 1,5% до 1,7%. Прогнозный уровень ВВП на 2025 год по сравнению с июльским опросом понижен на 0,2 п.п. до 1,6%. Это означает, что по мнению аналитиков ВВП в 2025 году будет ниже уровня 2021 года на 2,8%. Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна - 1,5%.³⁵</p>	

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 июле 2022 года в г. Москва отмечалось снижение объемов промышленного производства, а также уровня потребительских цен, увеличение объемов строительства. По сравнению с сопоставимым периодом 2021 года, оборот розничной торговли упал. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за июнь 2022 г., по оперативным данным составила 123 688,2 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2021 г. на 11,6%.

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 измеряема, 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 про-

³⁴ По материалам: СтатРелиз. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на август 2022 года // URL: <https://statreliz.ru/statistika-rynka/pokvartal'naya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

³⁵ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: сентябрь 2022 года (даты проведения опроса: 31 августа — 6 сентября 2022 года) // URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/



ведения 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 нежилое торговое помещение.

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).

Классификация торговых объектов по размерам³⁶:

- 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 («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 прилавки;
- 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 прилавки осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров;
- универсам: 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;

³⁶ 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/>)



- 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;
- 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 - приемотаготовительный 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 встроенно-пристроенное помещение супермаркета.



4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки³⁷

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,30/7,24
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	63,7/38,1
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈218,6/≈136,6
Доля вакантных площадей, %	13,4% (+0,9 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–60 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	573
* 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 ² , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем за I полугодие 2021 г.	
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы	
Источник: Knight Frank Research, 2022	

Рис. 6. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы в I полугодии 2022 г.³⁸

Предложение. По итогам I полугодия 2022 года в Москве были открыты три торговых объекта – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²), ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. кв. м) и ТЦ «Байконур» (GLA 8,6 тыс. кв. м), однако официальное открытие состоялось только одного – ТЦ Discovery. Суммарный ввод на конец полугодия составил 38,1 тыс. кв. м, что в итоге оказалось на 41,8% ниже показателя аналогичного периода 2021 года. С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений и составляет 573 кв. м на 1 000 человек.

В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (885 кв. м/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300 375 человек). В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров (преимущественно районных и окружных форматов)

³⁷ Аналитика непосредственно по торговым помещениям продуктовых магазинов отсутствует в свободном доступе, в связи с чем рассматриваются торговые объекты, сегмент которых наиболее близок к сегменту Объекта оценка и аналитика по которым выявлена в сети Интернет

³⁸ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. I полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>





Рис. 7. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей³⁹



Рис. 8. Обеспеченность на 1 000 жителей, кв. м⁴⁰

Вакансия. Средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 0,9 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года и составил 13,4%, по сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель практически не изменился. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с сильным негативным влиянием пандемии и февральских событий. Стоит учесть, что с начала спецоперации уровень вакантности в большинстве супер-региональных и региональных объектах увеличился в среднем на 1–4 п. п., изменения в небольших районных и окружных ТЦ зависели от формата и позиционирования объектов, однако они находились в наименьшей зоне риска.

Спрос. До конца года на российский рынок планируют выйти турецкие сети общественного питания: по франшизе две сети быстрого питания – Chitir Chicken и Yesen burger, со своими инвестициями – Little Kitchen и сеть кофеен Arabica. Известно, что в планах Little Kitchen открыть три ресторана в 2022 году, а Arabica – первый флагманский кафе-магазин в Москве. В настоящее время также введутся переговоры о вхождении на рынок других профилей арендаторов, в том числе крупных турецких производителей одежды adL, Mudo, LTB, Twist и Irekuol, а также операторов из Казахстана и Дубая.

Также продолжится тенденция передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории России, локальным игрокам или странам из дружеского списка. Причем действовать будут все по-разному: одни иностранные компании продолжают продавать бизнес целиком или частично, другие же – передавать долю компании в доверительное управление местному менеджменту на время. Такие маневры позволяют иностранным ретейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате.

На сегодняшний день насчитывается порядка 180 компаний (включая онлайн-магазины, логистические и медиа компании), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России. Наибольшую долю в структуре профилей занимают fashion-компании (19%), далее идет FMCG и автомобильные (по 12%), наименьшую долю занимают продуктовый сектор, DIY, товары для дома и детей (по 1%).

С начала февральских событий об уходе объявили более 10 иностранных брендов, что также добавляет роста неопределенности на рынке. Кроме того, было зафиксировано несколько переоткрытий под новым брендами ретейлеров из «недружелюбного списка» после приостановки операционной деятельности: L'Occitane

³⁹ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. 1 полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>

⁴⁰ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. 1 полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>



(«Л'Окситан»), «ОВИ» (ОБИ), McDonald's («Вкусно и точка»), бренды Reserved, House, Cropp, Mohito и Sinsay компании LPP Group (RE, CR, M, «Син», «Хс»), CCC (Obuv), Mango.

Несмотря на текущую ситуацию, некоторые российские ретейлеры продолжают расширять и диверсифицировать свой бизнес на территории России. Так, уральская сеть парфюмерии и косметики «Золотое яблоко» открыла первую пилотную аптеку в формате shop-in-shop во II квартале, по результатам которого будет принято решение о ее масштабировании. Петербургская ювелирная сеть магазинов «585*Золотой» продолжает увеличивать присутствие в Москве. Компания открыла новую торговую точку в историческом центре города в ТЦ «Охотный ряд». За прошедший год в столице начали работать 7 магазинов, а с новым открытием общее число торговых точек в Москве и Подмосковье достигло 40.

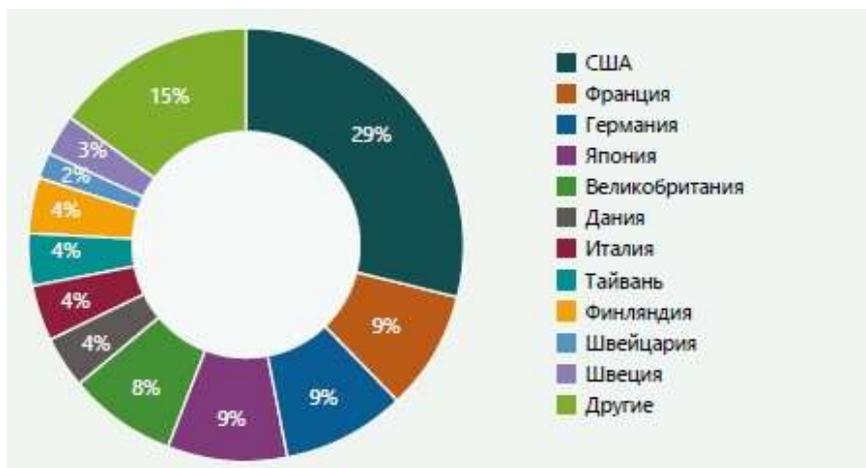


Рис. 9. Структура компаний по странам, ограничивших деятельность на территории России, %⁴¹

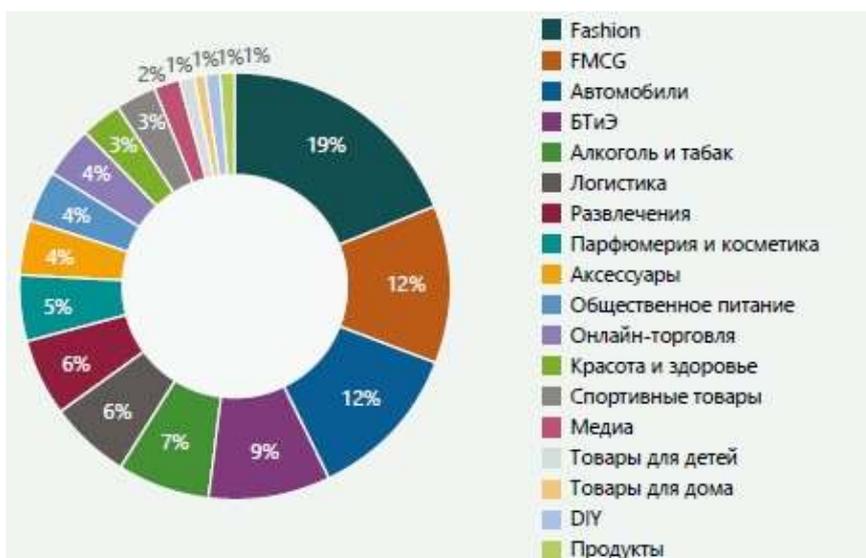


Рис. 10. Структура профилей компаний, ограничивших деятельность на территории России, %⁴²

⁴¹ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. 1 полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022>

⁴² Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. 1 полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022>



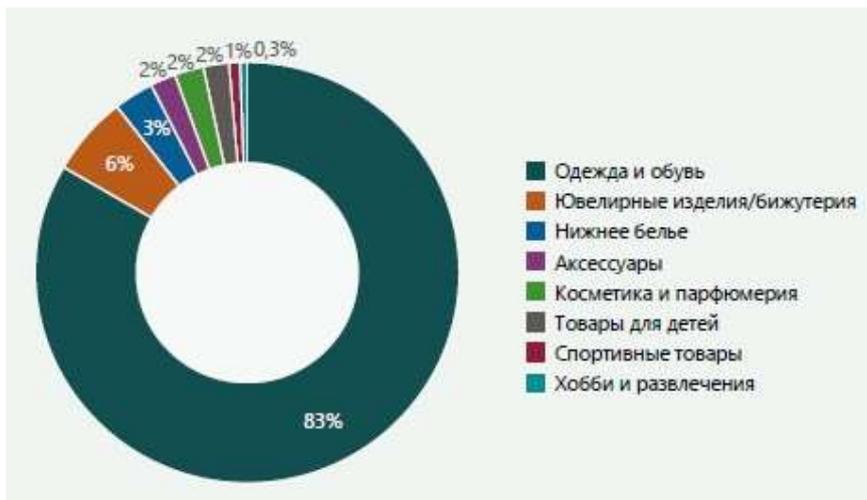


Рис. 11. Профили локальных брендов, %⁴³

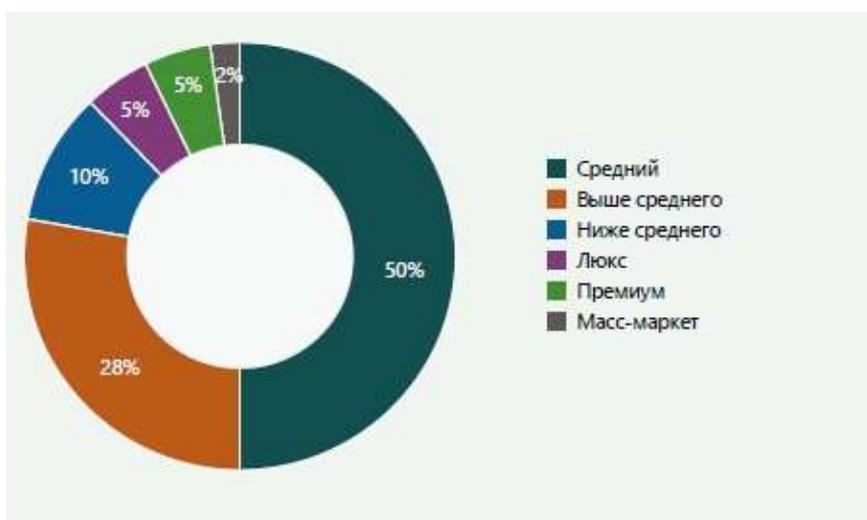


Рис. 12. Структура локальных брендов по ценовому сегменту, %⁴⁴

Бренд	Страна происхождения	Профиль
1 Prisma	Финляндия	Продукты
2 Hesburger	Финляндия	Общественное питание
3 Paulig Cafe & Store	Финляндия	Общественное питание
4 Levi Strauss & Co	США	Одежда и обувь
5 Nike	США	Одежда и обувь
6 Jacquemus	Франция	Одежда и обувь
7 Jysk	Дания	Товары для дома
8 Watsons	Китай	Парфюмерия и косметика
9 Victoria's Secret	США	Одежда и обувь/Нижнее белье
10 Starbucks	США	Общественное питание
11 Coty	Франция/США	Парфюмерия и косметика
12 IKEA	Швеция	Товары для дома

Рис. 13. Ключевые бренды, объявившие об уходе с российского рынка⁴⁵

⁴³ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. 1 полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>

⁴⁴ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. 1 полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>





Рис. 14. Структура брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту⁴⁶



Рис. 15. Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.⁴⁷

По данным на начало 2022 года российские ретейлеры арендуют в среднем до 15% торговых площадей в современных торговых центрах Москвы. На сегодняшний день 83% из числа 350 исследуемых российских ретейлеров работают в сегменте «одежда и обувь», 6% продают ювелирные украшения и бижутерию, 3% специализируются на нижнем белье, по 2% – на парфюмерии и косметике, аксессуарах, товарах для детей, по 1% представляют спортивные товары или «хобби и развлечения». Половина российских брендов работает в среднем ценовом сегменте, а еще четверть – в сегменте «средний плюс».

На данный момент наблюдается активный запрос со стороны ретейлеров на мультиформатные пространства в ряде крупных ТЦ Москвы, многие из которых потребители смогут увидеть до конца года. Такой формат, в частности, намного дешевле для стартапов, его проще продвигать, а трафик значительно выше, чем в монобутиках. Более крупные fashion бренды, например All weneed, 12 STOREEZ, Anna Pekun, Nice One, начали активно рассматривать площадки за выездом.

Бренды. За 6 месяцев 2022 г. на рынок вышли только два международных бренда, что на 71% ниже аналогичного периода 2021 года, когда на российский рынок вышло 7 новых ретейлеров. В I квартале 2022 г. был открыт моно-бутик Vilhelm perfumery в формате street retail, во II квартале первый магазин китайской спортивной одежды и обуви бренда Li-Ning в ТРЦ «Галерея Краснодар» в Краснодаре.

Коммерческие условия. Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходятся на помещения в зоне фудкорта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м/год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Так, в крупных концептуальных ТЦ ставки выросли из-за качества сделок по причине сокращения стока предложения по строящимся проектам. Сейчас основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, поэтому ставка аренды на такие помещения значительно выше, чем в shell&score, по которым ранее заключались основные сделки. В районных ТЦ (до 10 лет) наблюдается обратная тенденция: основное предложение

⁴⁵ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. I полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>

⁴⁶ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. I полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>

⁴⁷ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. I полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>



состоит из shell&core помещений, по которым сейчас предоставляют скидки на ремонт, поэтому в таких объектах коммерческое предложение ниже.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товарооборота
	Региональные торговые центры	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
Операторы торговой галереи**:			
Якоря более 1 000 м ²	10 000–20 000	0–12 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м ²	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м ²	20 000–50 000	0–15 000	6–10
300–500 м ²	20 000–60 000	0–25 000	5–12
150–300 м ²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
100–150 м ²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
50–100 м ²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
0–50 м ²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Рис. 16. Условия аренды в торговых центрах Москвы⁴⁸

Тенденции. Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из «проблемного списка». По данным Focus, в начале года, до начала спецоперации, ситуация с количеством чеков и товарооборотом была сопоставима с прошлым годом: на 1–7 неделях было небольшое снижение количества чеков (-3%) и рост товарооборота (+6%) по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. С начала спецоперации и до начала лета (8–21 недели) наблюдалось резкое снижение количества чеков (-12%) и снижение товарооборота (-5%) по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. С начала лета (22–23 недели) наблюдалось резкое улучшение ситуации в категории «аксессуары/бижутерия», количество чеков ниже всего на 2%, а вот товарооборот в категории вырос на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г., это связано с началом летнего сезона.

Тренды.

- Увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов. Рост предложения районных торговых центров является откликом на происходящее – на изменение модели потребления и покупательского поведения, мобильности жителей мегаполисов. Это уже не просто торговые ряды – это инфраструктурные объекты, которые отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов.

⁴⁸ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости Москвы. 1 полугодие 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>



- Поиск новых партнеров. В связи с приостановкой деятельности многих международных компаний российские торговые центры и универмаги заинтересованы в расширении ассортимента и открытии магазинов новых брендов из дружеских стран.
- Перестройка логистических цепочек. На фоне нестабильной экономической ситуации наблюдается нарушение цепочек поставок, что приводит к дефициту различных товаров, а также сырья и росту цен. В связи с этим компании пересматривают структуру своей сети поставок.
- Передача бизнеса. Иностранные компании из недружеских стран всячески стараются сохранить бизнес, отдавая его в управление локальным игрокам или компаниям из дружеского списка.
- Валютный исход. На фоне нестабильного курса участники рынка совместно с государством начали рассматривать 100-процентный переход к рублевым договорам во избежание валютных рисков.
- Легализация параллельного импорта. Новый закон будет иметь целый ряд нюансов: это в т. ч. появление новых компаний-поставщиков текущим партнерам, от которых будет зависеть наполнение и ассортимент магазинов, а также поставки товаров.

Прогнозы. Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 136,6 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров сократился на 57,1%, а суммарный объем ввода будет ниже прошлогоднего показателя на 62,0%. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. кв. м), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м).

Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов.

Количество качественных малоформатных центров (GLA <30 тыс. кв. м), планируемых к вводу в течение года в Москве, увеличилось за год с 9 до 13, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,5 тыс. кв. м, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. кв. м до 57,5 тыс. кв. м, что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

При ухудшении геополитической ситуации возможен рост уровня вакантности в столичных торговых центрах до 17% к концу года при условии, что не будут проработаны варианты замены приостановивших деятельность операторов.

Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости будет формироваться с учетом следующих факторов:

1. Замедление темпов нового строительства.
2. Дальнейшее изменение площадей и форматов торговых объектов.
3. Рост доли досуговых и спортивных функций (особенно работающие по модели Luxury Low Cost) в составе ТЦ.
4. Программы поддержки российского бизнеса, в т. ч. арендные соглашения с участием государства и социальные программы.
5. Изменение уровня вакантности и коммерческих условия в связи с уходом международных брендов.
6. Сокращение размера торговых пространств, в т. ч. якорных арендаторов.
7. Появление на рынке новых брендов в перспективе: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков из недружелюбных стран.
8. Расширение предложения по услугам и новым сервисам для клиентов.
9. Изменение поведения потребителей.

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 – встроенные или встроенно-пристроенные помещения магазинов;
- 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 Восточном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 250 до 1 500 кв. м;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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 оцениваемого объекта, 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)⁴⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Фото				
Местоположение	г. Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Сиреневый бул., д. 63к1	г. Москва, ВАО, Сиреневый бульвар, д. 54	г. Москва, ВАО, Щёлковское шоссе, д. 12к3	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 96
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.	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности	8
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
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 этаж - 788 кв. м, подвал - 250 кв. м	1 этаж - 793,9 кв. м, подвал - 494,4 кв. м	1	1 (270 кв. м), подвал (200 кв. м)
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)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-moskva-168/g-moskva-72648/ul-sirenevyy-bulvar-201387/c-kommerciya/t-prodam/17134061-riteyl-na-sirenevom-bulvare-63	https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_470_m2torgovoe_pomeschenie_na_pervom_ayskoy_1778545566
Источник информации	+7 958 485-80-03	Дмитрий Самойленко +7 965 110-31-62	Malina Property, Александр, +7 495 374 90 77	Agora estate Елена, +7 985 872 53 12
Общая площадь, кв. м	1 038,00	1 288,30	355,00	470,00

⁴⁹ 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
Цена предложения, руб.	300 000 000	295 000 000	108 000 000	180 000 000
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	346 821	274 781	365 070	459 574
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 274 781 – 459 574 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)⁵⁰

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Москва, ВАО, 11-я Парковая, д. 29	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 106	г. Москва, ВАО, ул. 3-я Парковая, д. 22	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 100
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.	5	11	9	9
Локальное расположение	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
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Не включены	Не включены

⁵⁰ 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
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161836	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_prohodnom_meste_869.6_m_2328055489	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/165926
Источник информации	Malina Property, Станислав, +7 495 374 90 77	Malina Property, Станислав, +7 495 374 90 77	Александр, +7 981 333 44 58	Malina Property, Алена, +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв.м	362,7	979,4	869,6	364,8
Арендная ставка, руб./кв. м в год	41 919	39 208*	40 708	38 500
НДС	Не включен	Включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	50 303	36 902	40 708	46 200
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

**В арендную ставку объекта-аналога № 2 включены коммунальные расходы. Расчет ведется без учета указанных расходов, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 2 на величину коммунальных платежей. Величина корректировки определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», АВN Group, 01.01.2022 г. и Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО). Подробное описание корректировки представлено в п. 6.3.2 Отчета.*

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 36 902–50 303 руб./кв. м в год с НДС без коммунальных платежей без учета скидки на торг.

Расчет стоимости оцениваемого объекта 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.



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. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵¹

⁵¹ 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. 18. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁵²

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. 19. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁵³

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. 20. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁵⁴

⁵² 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.

⁵³ 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.

⁵⁴ 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

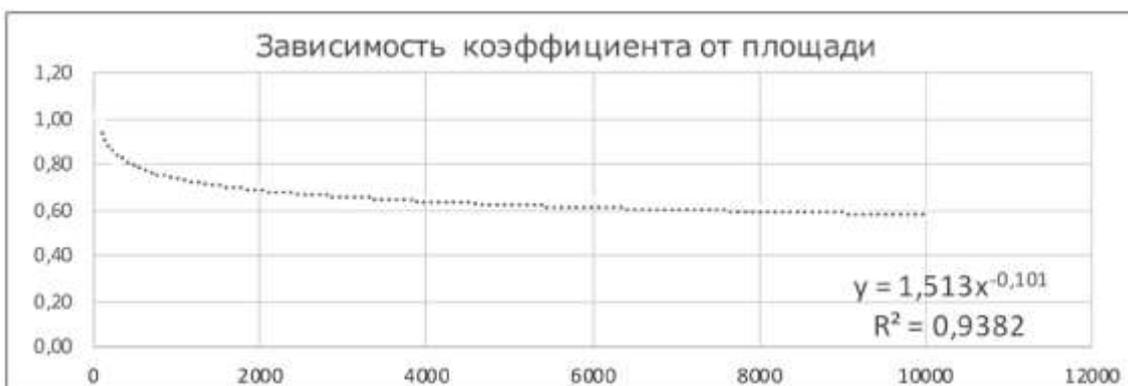


Рис. 21. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁵

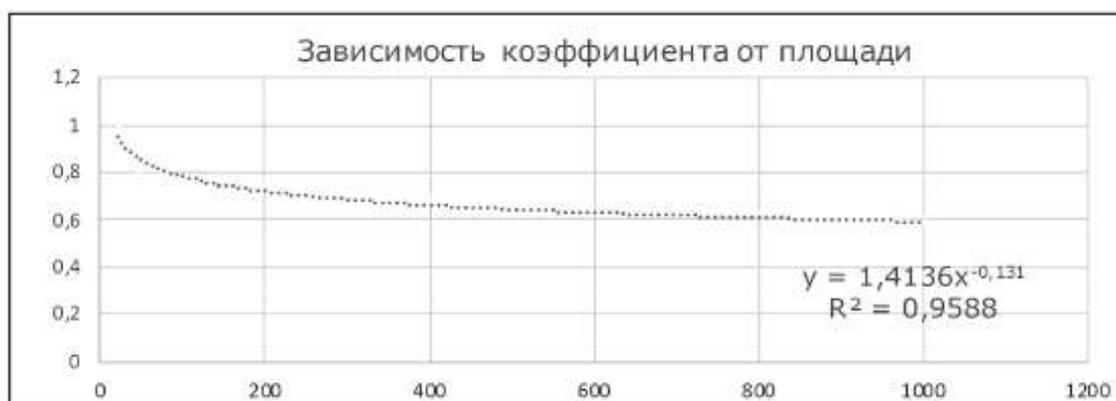


Рис. 22. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁶

Техническое состояние помещений

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
БЕЗ ОТДЕЛКИ	0	5 675	-3 713	-9 700	-21 450
ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	-5 675	0	-9 388	-15 375	-27 125
СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	3 713	9 388	0	-5 988	-17 738
СТАНДАРТ	9 700	15 375	5 988	0	-11 750
ЛЮКС	21 450	27 125	17 738	11 750	0

Рис. 23. Данные о средней стоимости ремонта⁵⁷

⁵⁵ 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.

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 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. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵⁸

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. 25. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁵⁹

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

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Рис. 26. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки⁶⁰

⁵⁸ *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.*

⁵⁹ *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.*

⁶⁰ *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.*



Скидка на торг

Таблица № 13. Скидка на торг для торговой недвижимости в Москве

Источник информации										Скидка на торг (продажа)	Скидка на торг (аренда)
Сборник рыночных корректировок (СРК - 2022, 2022 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)										10,0% (среднее значение для Москвы)	5,0% (среднее значение для Москвы)
											
1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %											
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки		
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа		
Крупные города											
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)		
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)		
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)		
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)		
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)		
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)		
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)		
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4		



Источник информации					Скидка на торг (продажа)	Скидка на торг (аренда)																																																																																																																			
<p>Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2022 г.</p> <p>Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года</p> <p>Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)</p> <p>Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде – отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatReal, проведенного за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ</th> <th colspan="3">По регионам</th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8">А. При продаже объектов</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,69</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td> <td>0,85</td> <td>0,97</td> <td>0,92</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,79</td> <td>0,94</td> <td>0,87</td> <td>0,89</td> <td>0,89</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/п продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td> <td>0,56</td> <td>0,93</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>0,81</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td> <td>0,65</td> <td>0,94</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>0,81</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td> <td>0,78</td> <td>0,95</td> <td>0,88</td> <td>0,90</td> <td>0,87</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Б. При аренде объектов</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,91</td> <td>0,99</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,91</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,82</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,90</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечание:</p> <ol style="list-style-type: none"> При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованным сторонам сделки размер скидок (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: <ul style="list-style-type: none"> - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади; - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые характеристики рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель: <ul style="list-style-type: none"> - А-группа: город Москва и города-спутники Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Кратоворск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки из прилегающих территорий; - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерационными и/ли города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки из прилегающих территорий; - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки из прилегающих территорий. 					№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам			А группа	Б группа	В группа	А. При продаже объектов								1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90	3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92	4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,94	0,87	0,89	0,89	0,84	5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/п продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,56	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78	6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78	7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86	Б. При аренде объектов								8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92	10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94	11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88	6,0% (для торговых помещений, расположенных в населенных пунктах А-группы)	4,0% (для торговых помещений, расположенных в населенных пунктах А-группы)
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ						По регионам																																																																																																															
					А группа	Б группа	В группа																																																																																																																		
А. При продаже объектов																																																																																																																									
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92																																																																																																																		
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90																																																																																																																		
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92																																																																																																																		
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,94	0,87	0,89	0,89	0,84																																																																																																																		
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/п продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,56	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78																																																																																																																		
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78																																																																																																																		
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86																																																																																																																		
Б. При аренде объектов																																																																																																																									
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94																																																																																																																		
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92																																																																																																																		
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94																																																																																																																		
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88																																																																																																																		
Среднее значение:					8,00%	4,50%																																																																																																																			



Ставки капитализации

Таблица № 14. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве⁶¹

Источник информации	Ставки капитализации, %																																																		
<p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л. А. Лейфера</p> <p>Таблица 38. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Торговые объекты</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>10,0%</td> <td>7,3%</td> <td>12,0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>12,0%</td> <td>8,6%</td> <td>15,5%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>11,3%</td> <td>7,4%</td> <td>15,2%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>11,3%</td> <td>7,3%</td> <td>15,2%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,3%</td> <td>7,4%</td> <td>15,1%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>12,3%</td> <td>3,3%</td> <td>21,2%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>10,0%</td> <td>5,8%</td> <td>14,2%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Курортные регионы</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Дальневосточные регионы</td> <td>9,8%</td> <td>7,0%</td> <td>12,5%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	10,0%	7,3%	12,0%	2	Санкт-Петербург	12,0%	8,6%	15,5%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,4%	15,2%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,3%	7,3%	15,2%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,4%	15,1%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	3,3%	21,2%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	5,8%	14,2%	8	Курортные регионы	-	-	-	9	Дальневосточные регионы	9,8%	7,0%	12,5%	10,00% (среднее значение)
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																
1	Москва	10,0%	7,3%	12,0%																																															
2	Санкт-Петербург	12,0%	8,6%	15,5%																																															
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,4%	15,2%																																															
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,3%	7,3%	15,2%																																															
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,4%	15,1%																																															
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	3,3%	21,2%																																															
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	5,8%	14,2%																																															
8	Курортные регионы	-	-	-																																															
9	Дальневосточные регионы	9,8%	7,0%	12,5%																																															
<p>Ставки капитализации коммерческой недвижимости Москвы на 1 квартал 2022 года, Слудский А.А., к.т.н., Заместитель председателя комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков, https://cpa-russia.org/upload/file/Stavki_Kapitalizatsii_1_kv._2022_Moskva_Sludskiy.pdf?ysclid=I2kmhzltd4</p> <p>Заключение</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>Таблица 12. Сравнение полученных на конец 1 квартала 2022 года ставок капитализации со значениями на конец первого полугодия 2021 года.</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>		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	10,6%																															
		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																																																
Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции (расчет представлен ниже в таблице)	8,33%																																																		
Среднее значение:	9,64%																																																		

⁶¹ В связи с санкционными ограничениями, введенными по отношению к РФ и прекращением деятельности части зарубежных аналитических компаний, количество аналитических материалов и публикаций существенно сократилось, Оценщик использует источники доступные на дату оценки



Таблица № 15. Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции⁶²

№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
1	Торговое помещение 170,2 кв. м с арендаторами на ул. Энергетическая, д. 18 (8 минут пешком от м. Авиамоторная). 1 линия домов. 170,2 м ² на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.	торговое	55 000 000	4 800 000	8,73%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162822
2	Продажа торгового помещения с Арендатором сетевой магазин "Магнолия", площадью 372 кв. м на ул. Спартаковская, д. 18 (3 минуты пешком от метро "Бауманская"). Первый этаж 272 кв. м, подвал 100 кв. м, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом. Помещение располагается рядом с метро. Большой пешеходный трафик вдоль помещения	торговое	210 000 000	18 000 000	8,57%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/149366
3	Продажа торгового помещения 269,5 кв. м с арендаторами на Щелковском шоссе, д.12 корпус 3 (20 минут пешком от метро Щелковская). 1 линия домов. Помещение располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность - кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет Пятёрочка	торговое	82 000 000	6 806 400	8,30%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152246
4	Продажа торгового помещения с арендаторами, площадью 247,4 кв. м на Волховском переулке, д. 2 (4 минуты пешком от метро Бауманская), 1 линия домов. Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход, высота потолка - 3 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 80 кВт. Парковка перед фасадом. Центр густонаселенного жилого массива. Традиционно пешеходная и торговая зона района. Переулок между двумя центральными улицами района. Окружение в соседних домах: Аптеки Столицы, Дикси, Перекресток	торговое	84 700 000	7 495 200	8,85%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157110
5	Продажа торгового помещения, площадью 487,1 кв. м на ул. Княжнина д.2 (5 минут пешком от метро Лефортово). 1 линия домов. 487,1 кв. м высокий цоколь (фактически полноценный 1 этаж), открытая планировка, отдельный вход с уровня земли и один вход из подземного паркинга, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 97 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в новом ЖК Лефортово корпус 3, в шаговой доступности от будущего ТПУ Лефортово. Дом введен в эксплуатацию. Собственность получена	торговое	150 000 000	12 600 000	8,40%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157295

⁶² Скриншоты источников информации приведены в разделе «Приложение 3. Рыночная информация» Отчета. Для проведения расчета использовались предложения о продаже помещений в Москве с известными данными о ставке аренды данных помещений. Расчет данным методом произведен в связи с сокращением количества аналитической информации и отсутствием информации по подsegmentу оцениваемых помещений (продуктовые магазины).



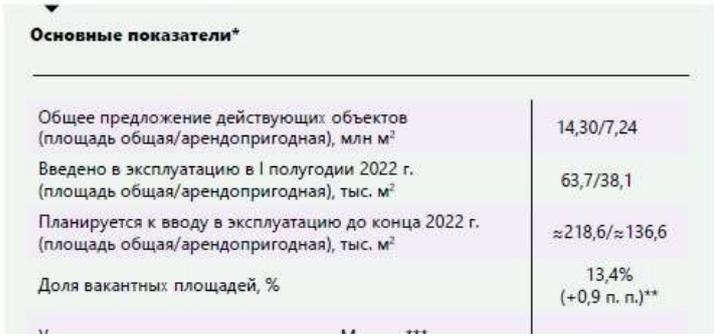
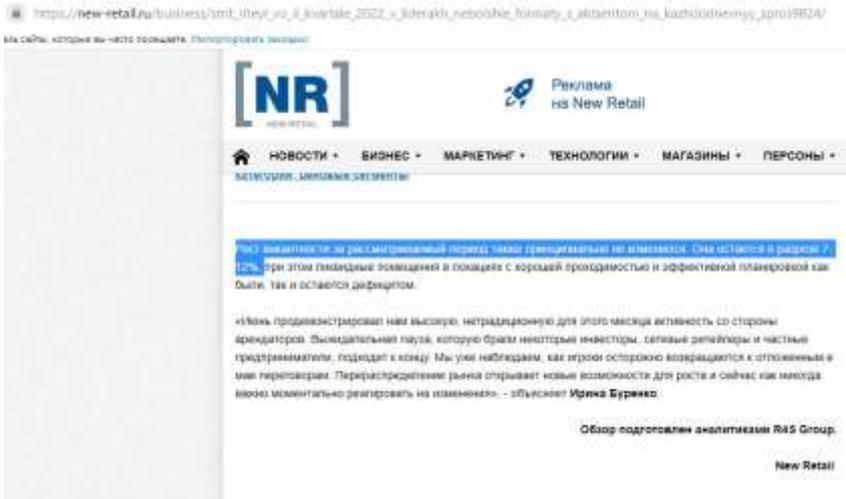
№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
6	Продажа торгового помещения 231,4 кв. м с арендатором Вкусвилл; на ул. Кастанаевская, д. 51, корп. 2 (7 минут пешком от метро Славянский бульвар). 1 линия домов. 231,4 кв. м на 1 этаже двухэтажного торгового здания, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 38 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет Магнолия.	торговое	75 000 000	6 240 000	8,32%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151739
7	Предлагается на продажу торговое помещение 481,2 кв. м на м.Щукинская (7 минут от метро пешком). 1-я линия! Общая площадь 481,2 кв. м (первый этаж 315,8 кв. м и цоколь с окнами 165,4 кв. м) На первом этаже вход с фасада и 2 входа со двора, витринные окна, свободная планировка. Есть возможность организовать дополнительный вход в цоколь с торца здания. Выделенная мощность - 73 кВт. Интенсивные пешеходные и автомобильные потоки. Рядом автобусная остановка. Огромный рекламный потенциал	торговое	110 000 000	9 504 000	8,64%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151866
8	Продажа торгового помещения 441 кв. м с арендатором Магнит; на Ленинском проспекте, д. 34/1 (5 минут пешком от метро Ленинский проспект). 1-я линия домов! 1-й этаж – 261 кв. м, цоколь – 180 кв. м, открытая планировка, 2 отдельных входа с фасада и со двора, высота потолков - 1 этаж - 4 м и цоколь - 2,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: продуктовые сети Дикси, Азбука Вкуса, банк ВТБ&.	торговое	140 000 000	10 560 000	7,54%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722
9	Продажа торгового помещения 355 кв. м с Арендатором супермаркет Пятерочка на ул. Щёлковское шоссе, д. 12к3 (20 минут пешком от метро Черкизовская). 1-я линия! Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зона разгрузки, высота потолка - 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в центре жилого массива. Большой пешеходный трафик вдоль помещения. Все необходимые коммуникации присутствуют: теплоснабжение, водоснабжение, канализация, каналы связи, электроснабжение	торговое	108 000 000	9 000 000	8,33%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805
10	Продажа торгового помещения 1762,5 кв. м на наб. Марка Шагала, д.1, к.1 (15 минут пешком от метро ЗИЛ). 1 линия домов. 1762,5 кв. м на -1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и вниз по эскалатору, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 350 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в новом ЖК Зиларт. В окружении находятся торговые центры, культурные и учебные учреждения	торговое	600 000 000	48 775 980	8,13%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158795



№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
11	Продажа торгового помещения с арендатором в поселении Воскресенское, Чечёрский проезд, д.128 (5 минут транспортом от метро Бунинская аллея). 1 линия! 243.3 кв. м на 1 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с фасада, зона погрузки/разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения	торговое	80 000 000	6 240 000	7,80%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946
	Среднее значение				8,33%	

Потери от недоиспользования

Таблица № 16. Текущие потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве

Источник информации	Потери от недоиспользования, %
<p>Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022</p> 	13,4%
<p>Стрит-ритейл во II квартале 2022: в лидерах небольшие форматы с акцентом на ежедневный спрос, 08 июля 2022 года, https://new-retail.ru/business/strit_riteyl_vo_ii_kvartale_2022_v_liderakh_nebolshie_formaty_s_aktsentom_na_kazhdodnevnyy_spros9824/</p> 	9,50% (среднее значение)
<p>#MARKETBEAT Full Edition Q1 2022 (RUS), https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</p>	11,00%



Источник информации	Потери от неиспользования, %																					
<p>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</p> <p>Восстановление потребительского рынка огиладывается, новые патрисники охватывают сегмент. В ближайшей перспективе с проблемами столкнутся все участники рынка: плативаемоспособность потребителей снижается, ритейлеры вынуждены перестраивать логистику и адаптировать бизнес-модели под новые условия, торговые центры сталкиваются с беспрецедентным значением: входом международных брендов совместно со знаменитыми товарооборота отечественных компаний.</p> <p>Москва 1 квартал 2022 г.</p> <p>6,0 млн кв. м Объем ввода новых торговых площадей в формате торговых объектов</p> <p>27,5 тыс. кв. м Новый строительство (торговые объекты) от 10 000 кв. м торговой площади</p> <p>11⁻ Дополнительные вакансии в формате торговых объектов</p> <p>#MARKETBEAT Q1 2022</p>																						
<p>Приостановка деятельности международных брендов. Влияние на уровень свободных площадей в ТЦ Москвы и стратегии участников рынка, июнь 2022 г., https://rentnow.ru/download.php?fid=2031</p> <p>Подавляющее большинство таких ритейлеров не освободили занимаемые помещения, поэтому общий уровень вакансии по итогам II квартала изменился незначительно (+ 2,3 п.п. относительно I квартала 2022)</p> <p>Объем ввода торговых площадей и средний уровень вакансии в ТЦ Москвы</p> <table border="1"> <caption>Объем ввода торговых площадей и средний уровень вакансии в ТЦ Москвы</caption> <thead> <tr> <th>Год/Квартал</th> <th>Объем ввода торговых площадей, тыс. кв. м</th> <th>Средний уровень свободных площадей, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>~150</td> <td>6.0%</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~140</td> <td>6.8%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>~230</td> <td>5.1%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>~240</td> <td>6.0%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>~280</td> <td>7.4%</td> </tr> <tr> <td>II кв. 2022</td> <td>~20</td> <td>9.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Среднее значение:</p>	Год/Квартал	Объем ввода торговых площадей, тыс. кв. м	Средний уровень свободных площадей, %	2017	~150	6.0%	2018	~140	6.8%	2019	~230	5.1%	2020	~240	6.0%	2021	~280	7.4%	II кв. 2022	~20	9.6%	<p>9,60%</p> <p>10,88%</p>
Год/Квартал	Объем ввода торговых площадей, тыс. кв. м	Средний уровень свободных площадей, %																				
2017	~150	6.0%																				
2018	~140	6.8%																				
2019	~230	5.1%																				
2020	~240	6.0%																				
2021	~280	7.4%																				
II кв. 2022	~20	9.6%																				

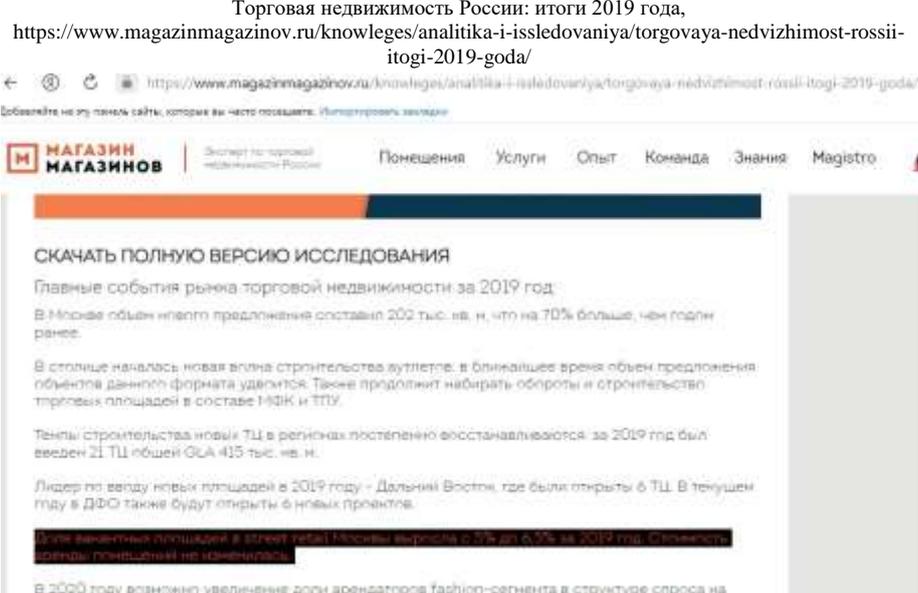
Таблица № 17. Потери от неиспользования для торговой недвижимости в Москве до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.)

Источник информации	Потери от неиспользования, %
<p>Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2019 г., https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf</p>	<p>6,10%</p>



Источник информации	Потери от неиспользования, %								
<p>РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ</p> <p>Основные показатели*</p> <table border="1"> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²</td> <td>13,1/6,59</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м².</td> <td>≈465,3/≈234,3</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈1675,2/≈961,8</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**</td> </tr> </table> <p>Условия аренды в торговых центрах Москвы:</p>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59	Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² .	≈465,3/≈234,3	Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8	Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59								
Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² .	≈465,3/≈234,3								
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8								
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**								
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, декабрь 2019, #MARKETBEAT Q4 2019 (RUS), http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/ (архив оценщика)</p>	<p>7,60%</p>								
<p>CBRE подвела итоги 2019 года в области торговой недвижимости, https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-188798/</p> <p>https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-1</p> <p>«Остров мечты» (GLA 70 тыс. кв. м, открытие заявлено на декабрь 2019 г.). В ближайшие 2 года мы ожидаем снижение объемов нового ввода и сокращение средней площади новых объектов. Заявленный девелоперами объем ввода в 2020 г. составляет 250 тыс. кв. м. Средняя площадь открытых ТЦ в 2019 г. составила 28,6 тыс. кв. м., в 2020 г. – 14,5 тыс. кв. м. Актуальными форматами в торговой недвижимости сегодня являются ТЦ в составе МФК, инфраструктурный ритейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ (community malls).</p> <p>Уровень вакантных площадей</p> <p>Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы снижается последние 3 года. Вакансия в торговых центрах, открытых в 2018-2019 г. выше среднего показателя по всем ТЦ Москвы – как правило, новые объекты открываются не полностью заполненными арендаторами. Мы ожидаем сохранение этого тренда (открытие незаполненных арендаторами ТЦ) и показателя вакантных площадей на уровне 6% к концу 2019 г. Серьезных предпосылок для роста уровня вакантных площадей в торговых центрах Москвы в 2020–2021 гг. нет, так как строящиеся объекты представляют собой либо небольшие районные торговые центры (площадью менее 15 тыс. кв. м), либо торговые площади в составе или рядом с новыми жилыми комплексами и инфраструктурными объектами (ТПУ), которые будут гарантированно обеспечены спросом со стороны торговых операторов в виду наличия трафика.</p> <p>Спрос</p> <p>Макроэкономические факторы (снижение реальных располагаемых доходов населения, инфляция) по-</p>	<p>6,00%</p>								
<p>Торговые центры Москвы. Итоги 2019 года, https://shopandmall.ru/analytics/torgovyje_centry_moskvy__itogi_2019_goda</p>	<p>6,00%</p>								



Источник информации	Потери от неиспользования, %
	
<p>Торговая недвижимость России: итоги 2019 года, https://www.magazinmagazinov.ru/knowledge/analitika-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhimost-rossii-itogi-2019-goda/</p> 	<p>6,50%</p>
<p>Среднее значение:</p>	<p>6,44%</p>



Операционные расходы

Таблица № 18. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Источник информации		Операционные расходы за один кв. м в год с НДС		
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		
13. Операционные расходы				
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 расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)		8 320 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, так как он расположен в здании 1985 года постройки, но с современным ремонтом)		
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*				
№ п/п	Город Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1. Офисные помещения:				
	Операционные расходы	9 208	6 950	5 002
	Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190
1.2. Торговые помещения:				
	Операционные расходы	9 912	8 320	6 250
	Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311

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

По итогам I полугодия 2022 года в Москве были открыты три торговых объекта – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м), ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. кв. м) и ТЦ «Байконур» (GLA 8,6 тыс. кв. м). Однако официальное открытие состоялось только одного – ТЦ Discovery.

Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями I полугодия 2021 г. (-41,8%).

Скорректированный прогнозный ввод на 2022 год составил GLA 136,6 кв. м, сократившись на 57,1%.

На 2022 г. анонсированный ввод нового предложения будет представлен в районных и окружных форматах с GLA <30 тыс. кв. м.

Количество торговых центров до 30 тыс. кв. м GLA, планируемых к вводу в 2022 году, увеличилось за год на 44,4%, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,5 тыс. кв. м, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба.

По итогам II квартала в торговых центрах по данным Knight Frank зафиксировано увеличение уровня вакансии до 13,4%. По сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель практически не изменился.

Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 2 новых бренда, что на 71 % ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

На сегодняшний день насчитывается порядка 180 компаний (включая онлайн-магазины, логистические и медиа компании), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России.

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. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.



Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 274 781 – 459 574 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 36 902– 50 303 руб./кв. м в год с НДС без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже торговой недвижимости по аналитическим материалам находится в диапазоне 6-10% для продажи и 4-5% для аренды объектов.

Уровень текущих вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 9,5% – 13,4% от потенциального валового дохода, уровень вакансий для торговой недвижимости до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.) по разным оценкам, составляет 6,0% – 7,6% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 8,33% – 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 оцениваемого объекта 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 оцениваемого объекта 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

Юридическая правомочность: 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 объекта недвижимости, его площадь, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торгового без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже - наиболее привлекательном для торговых помещений, а также особенностями планировки, использование под офисное назначение нецелесообразно.

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 встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торгового помещения. Помещение находится в хорошем состоянии, имеет 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 объекта 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 Объекта оценки будет его использование по назначению – в качестве торговых помещений.

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. основополагающим 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 коммерческой 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 корректировок 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.

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



Таблица № 19. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁶³

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1	г. Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Сиреневый бул., д. 63к1	г. Москва, ВАО, Сиреневый бульвар, д. 54	г. Москва, ВАО, Щёлковское шоссе, д. 12к3	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 96
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.	12	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности	8
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
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 этаж - 788 кв. м, подвал - 250 кв. м	1 этаж - 793,9 кв. м, подвал - 494,4 кв. м	1	1 (270 кв. м), подвал (200 кв. м)
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	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	x	https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-moskva-168/g-moskva-72648/ul-sirenevyy-bulvar-201387/c-kommerciya/t-prodam/17134061-riteyl-na-sirenevom-bulvare-63	https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odazha_470_m2torgovoe_pomeshchenie_na_pervomayskoy_1778545566

⁶³ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	х	+7 958 485-80-03	Дмитрий Самойленко +7 965 110-31-62	Malina Property, Александр, +7 495 374 90 77	Agora estate Елена, +7 985 872 53 12
Общая площадь, кв. м	923,40	1 038,00	1 288,30	355,00	470,00
Цена предложения, руб.	?	300 000 000	295 000 000	108 000 000	180 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	х	346 821	274 781	365 070	459 574
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.

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

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 (сгруппированы⁶⁴ 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:

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

⁶⁴ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.



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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки оцениваемым правом 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.

Объекты-аналоги имеют заключенные договоры аренды, как и оцениваемый объект. 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. Таким образом, Оценщик допускает отсутствие необходимости вводить корректировку по данному критерию. Типичным для торговых объектов является наличие кроме минимальной платы процентной платы от объема продаж. Данная плата может отличаться по уровню 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. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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 определена ниже в таблице.



Таблица № 20. Скидка на торг для торговой недвижимости в Москве

Источник информации		Скидка на торг (продажа)							
Сборник рыночных корректировок (СРК - 2022, 2022 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)		10,0% (среднее значение для Москвы)							
									
<p>1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ</p> <p>Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %</p>									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4



Источник информации		Скидка на торг (продажа)																																																																																																																			
<p>Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2022 г.</p> <p>Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года</p> <p>Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)</p> <p>Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде – отношение цен сделок к ценам предложенной коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRealty, проведенного за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ</th> <th colspan="3">По регионам</th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8">А. При продаже объектов</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,69</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автокобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td> <td>0,85</td> <td>0,97</td> <td>0,92</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,79</td> <td>0,94</td> <td>0,87</td> <td>0,89</td> <td>0,89</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/п продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td> <td>0,64</td> <td>0,93</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>0,81</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td> <td>0,65</td> <td>0,94</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>0,81</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td> <td>0,79</td> <td>0,95</td> <td>0,88</td> <td>0,90</td> <td>0,87</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Б. При аренде объектов</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,91</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,82</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,90</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечание:</p> <ol style="list-style-type: none"> При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: <ul style="list-style-type: none"> - нижней граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади; - верхней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сном ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель: <ul style="list-style-type: none"> - А-группа: город Москва и города-спутники Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Кратоворск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий; - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерационными и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий; - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий. 		№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам			А группа	Б группа	В группа	А. При продаже объектов								1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автокобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90	3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92	4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,94	0,87	0,89	0,89	0,84	5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/п продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,64	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78	6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78	7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86	Б. При аренде объектов								8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92	10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94	11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88	<p>6,0% (для торговых помещений, расположенных в населенных пунктах А-группы)</p>
№	Объекты						Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам																																																																																																											
		А группа	Б группа	В группа																																																																																																																	
А. При продаже объектов																																																																																																																					
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92																																																																																																														
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автокобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90																																																																																																														
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92																																																																																																														
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,94	0,87	0,89	0,89	0,84																																																																																																														
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/п продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,64	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78																																																																																																														
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78																																																																																																														
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86																																																																																																														
Б. При аренде объектов																																																																																																																					
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94																																																																																																														
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92																																																																																																														
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94																																																																																																														
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88																																																																																																														
Среднее значение:		8,00%																																																																																																																			



Таблица № 21. 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 ²	?	346 821	274 781	365 070	459 574
Переданные права	вид права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	346 821	274 781	365 070	459 574
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 ²	-	346 821	274 781	365 070	459 574
Дата продажи	дата	сен.22	сен.22	сен.22	сен.22	сен.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	346 821	274 781	365 070	459 574
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	319 075	252 798	335 865	422 809
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	319 075	252 798	335 865	422 809

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

Далее представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москвы. Красной меткой обозначен Объект оценки.



Рис. 27. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта 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. 28. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁶⁵

Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

Таблица № 22. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД				
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Следует отметить, что все объекты-аналоги расположены в том же направлении (восточном), что и Объект оценки, корректировка на данный фактор не требуется.

Также 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. 29. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁶⁶

⁶⁵ 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 корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶⁷	12	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности	8
Величина корректировки, %		6,00%	6,00%	6,00%	-7,00%

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. 30. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶⁸

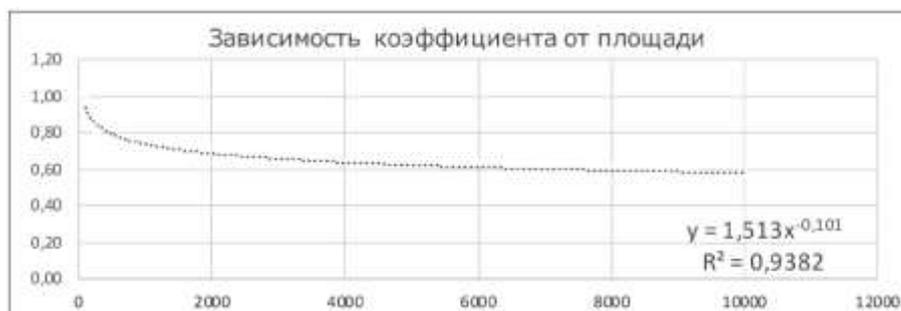
Таблица № 24. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия крупной магистральной улицы				
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Корректировка на тип объекта не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются помещениями.

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. Также снижение цены связано с меньшей стоимостью затрат при строительстве.

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



⁶⁶ 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.

⁶⁷ Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁶⁸ 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.



Рис. 31. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶⁹

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,101 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 25. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	923,4	1 038,0	1 288,3	355,0	470,0
Величина корректировки, %	x	1,19%	3,42%	-9,20%	-6,59%

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

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения 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 торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42

Рис. 32. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁷⁰

Таблица № 26. 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	250,00	494,40	0,00	200,00	0,79 (=1/1,26)
1 этаж	923,40	788,00	793,90	355,00	270,00	1,00
Общая площадь, кв. м	923,40	1 038,00	1 288,30	355,00	470,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	0,95	0,92	1,00	0,91	-
Корректировка, %	-	5,23%	8,60%	0,00%	9,63%	-

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

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку.

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

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.

⁶⁹ 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.

⁷⁰ 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.



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

6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

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 $(1-a^n)$.



Таблица № 27. 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	-	319 075	252 798	335 865	422 809
Корректировка на ценовую зону					
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%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	12	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности	8
Корректировка	x	6,00%	6,00%	6,00%	-7,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	923,4	1 038,0	1 288,3	355,0	470,0
Корректировка	x	1,19%	3,42%	-9,20%	-6,59%
Корректировка на техническое состояние					
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%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1 этаж - 788 кв. м, подвал - 250 кв. м	1 этаж - 793,9 кв. м, подвал - 494,4 кв. м	1	1 (270 кв. м), подвал (200 кв. м)
Корректировка	x	5,23%	8,60%	0,00%	9,63%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	12,42%	18,02%	-3,20%	-3,97%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	87,58%	81,98%	96,80%	96,03%
Весовой коэффициент	x	24,17%	22,62%	26,71%	26,50%
Итого скорректированная цена аналогов	x	358 699	298 354	325 105	406 034
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	12,42%	18,02%	15,20%	23,22%
<i>Коэффициент вариации</i>		13%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	348 618	86 690	67 493	86 837	107 598
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, руб. с НДС	321 914 289				



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.

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 нежилое встроенное помещение. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемое помещение, невозможно, поскольку большинство его конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемое встроенное помещение, 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 оцениваемого объекта, 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 рыночного 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:⁷¹

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.

⁷¹ 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.



- 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 недвижимости⁷²:

- 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 терминальной стоимости 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 возможно определить стабильный и типичный чистый операционный доход. Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность и доступные оценщику данные, наиболее целесообразным является применение метода дисконтирования денежных потоков для корректного учета динамики изменения 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 (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений,

⁷² По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.



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 действительными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогножном периоде.

- **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 бизнеса 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 3,29⁷³ года (исходя из даты оценки – 16 сентября 2022 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г.

⁷³ 0,29 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2022 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. 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 загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности 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).

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД) объекта оценки. Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. Определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

Так как Объект оценки приставляет 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 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.

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 Объекта оценки через систему корректировок. Перечень используемых Оценщиком элементов сравнения представлен в п.6.1.4 Отчета.



Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 28. Описание объектов-аналогов

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1	г. Москва, ВАО, 11-я Паркомая, д. 29	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 106	г. Москва, ВАО, ул. 3-я Паркомая, д. 22	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 100
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.	12	5	11	9	9
Локальное расположение	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
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161836	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_prohodnom_meste_869.6_m_2328055489	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/165926
Источник информации	x	Malina Property, Станислав, +7 495 374 90 77	Malina Property, Станислав, +7 495 374 90 77	Александр, +7 981 333 44 58	Malina Property, Алена, +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв. м	923,40	362,7	979,4	869,6	364,8
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	41 919	39 208*	40 708	38 500
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Включен	Включен	Не включен



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		50 303	36 902	40 708	46 200
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

*На основании информации, представленной в объявлениях и полученной в результате интервьюирования, Оценщик проанализировал состав арендных ставок объектов-аналогов. В арендную ставку объекта-аналога № 2 включены коммунальные расходы. Расчет ведется без учета указанных расходов, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 2 на величину коммунальных платежей. Величина корректировки 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. и Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО).

13. Операционные расходы

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

Рис. 33. Величина операционных расходов, %⁷⁴

⁷⁴ 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.



Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,
руб./кв.м. в год⁷⁵

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва ⁷⁶			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 208	6 950	5 002
	Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9 912	8 320	6 250
	Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311

Расценки даны с учетом НДС.

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

Рис. 34. Величина операционных расходов, %⁷⁵

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

Рис. 35. Состав операционных расходов, %⁷⁶

⁷⁵ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)

⁷⁶ 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.



Размер коммунальных платежей согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», AVN Group, 01.01.2022 г. таким образом составляет $=25,14\% * 22\%^{77} / (100\% - 22\%^{78}) = 7,09\%$.

Размер коммунальных платежей согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) составит $8\,320$ (общий размер операционных расходов) * $22\% = 1\,830,4$ руб. или $4,67\%$ от ставки аренды.

Таким образом средний размер коммунальных платежей составит $(7,09\% + 4,67\%) / 2 = 5,88\%$. Корректировка вводится со знаком минус.

Таблица № 29. Корректировка на коммунальные платежи

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Величина корректировки, %	-	0,00%	-5,88%	0,00%	0,00%

⁷⁷ Доля коммунальных платежей в операционных расходах

⁷⁸ Доля коммунальных платежей в операционных расходах



Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемый объект, 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. Согласно проведенному анализу, арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные. Учитывая это необходимо произвести корректировку на контрактный нематериальный актив. Данная корректировка рассчитывается отдельно и суммируется с итоговой стоимостью Объекта оценки, поэтому в рамках данного расчета данный фактор не учитывается. Таким образом, 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 величину арендной платы (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 аренде 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 определена ниже в таблице.



Таблица № 30. Скидка на торг для торговой недвижимости в Москве

Источник информации		Скидка на торг (аренда)							
Сборник рыночных корректировок (СРК - 2022, 2022 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)		5,0% (среднее значение для Москвы)							
									
<p>1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ</p> <p>Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %</p>									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4



Источник информации					Скидка на торг (аренда)																																																																																																																					
<p>Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2022 г.</p> <p>Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года</p> <p>Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)</p> <p>Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде – отношение цен сделок к ценам предложенной коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRealty, проведенного за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ</th> <th colspan="3">По регионам</th> </tr> <tr> <th>A группа</th> <th>B группа</th> <th>B группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8">A. При продаже объектов</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автокобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td> <td>0,85</td> <td>0,97</td> <td>0,92</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,79</td> <td>0,94</td> <td>0,87</td> <td>0,89</td> <td>0,89</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сл продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td> <td>0,64</td> <td>0,93</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>0,81</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td> <td>0,65</td> <td>0,94</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>0,81</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td> <td>0,78</td> <td>0,95</td> <td>0,88</td> <td>0,90</td> <td>0,87</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td colspan="8">B. При аренде объектов</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,91</td> <td>0,99</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,91</td> <td>0,99</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,82</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,90</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечание:</p> <ol style="list-style-type: none"> При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: <ul style="list-style-type: none"> - нижней граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади; - верхней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель: <ul style="list-style-type: none"> - A-группа: город Москва и города-спутники Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Кравцовск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий; - B-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не входящие в A-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в A-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий; - C-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в A-группу и B-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий. <p>Среднее значение:</p>					№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам			A группа	B группа	B группа	A. При продаже объектов								1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автокобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90	3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92	4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,94	0,87	0,89	0,89	0,84	5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сл продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,64	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78	6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78	7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86	B. При аренде объектов								8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92	10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94	11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88	<p>4,0% (для торговых помещений, расположенных в населенных пунктах A-группы)</p>		
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ						По регионам																																																																																																																
					A группа	B группа	B группа																																																																																																																			
A. При продаже объектов																																																																																																																										
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92																																																																																																																			
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автокобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90																																																																																																																			
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92																																																																																																																			
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,94	0,87	0,89	0,89	0,84																																																																																																																			
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сл продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,64	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78																																																																																																																			
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78																																																																																																																			
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86																																																																																																																			
B. При аренде объектов																																																																																																																										
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94																																																																																																																			
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92																																																																																																																			
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94																																																																																																																			
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88																																																																																																																			
					<p>4,50%</p>																																																																																																																					



Таблица № 31. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	50 303	36 902	40 708	46 200
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	50 303	36 902	40 708	46 200
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	50 303	36 902	40 708	46 200
Дата продажи	дата	сен.22	сен.22	сен.22	сен.22	сен.22
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	50 303	36 902	40 708	46 200
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	48 039	35 242	38 876	44 121
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	48 039	35 242	38 876	44 121

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

Далее представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москва. Красной меткой обозначен Объект оценки.



Рис. 36. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта 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. 37. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁷⁹

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в Восточном административном округе (ВАО) Москвы (сопоставимо по направлению) в 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., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

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. 38. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁸⁰

Таблица № 32. 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. ⁸¹	12	5	11	9	9

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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
Величина корректировки, %		-7,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%

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. 39. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁸²

Таблица № 33. 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)	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
Величина корректировки, %		14,95% (=1,23/1,07-1)	0,00%	-8,21% (=1,23/1,34-1) Для объекта-аналога принимается максимальный коэффициент, так как он расположен в непосредственной близости от ТЦ	0,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

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 использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

⁸¹ Принт скриншотов, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁸² 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.



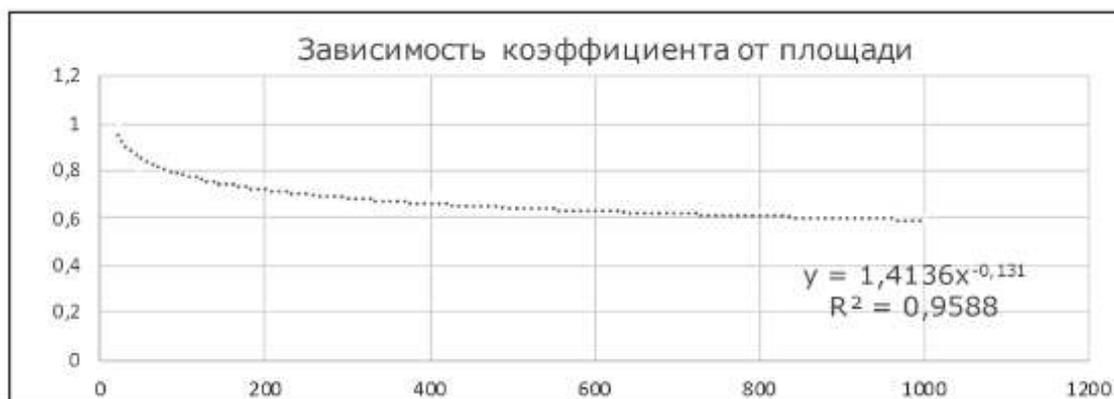


Рис. 40. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁸³

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 № 34. Корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	923,4	362,7	979,4	869,6	364,8
Корректировка	x	-11,52%	0,77%	-0,78%	-11,46%

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

Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены на 1-х этажах

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

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. все объекты имеют стихийную парковку.

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

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 цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

⁸³ 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 № 35. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	48 039	35 242	38 876	44 121
Корректировка на ценовую зону					
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%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	12	5	11	9	9
Корректировка	x	-7,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	x	14,95%	0,00%	-8,21%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв.м	923,4	362,7	979,4	869,6	364,8
Корректировка	x	-11,52%	0,77%	-0,78%	-11,46%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	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%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-3,57%	0,77%	-15,99%	-18,46%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	96,43%	99,23%	84,01%	81,54%
Весовой коэффициент	x	26,70%	27,47%	23,26%	22,58%
Итого скорректированная цена аналогов	x	46 325	35 515	32 659	35 978
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	33,48%	0,77%	15,99%	18,46%
<i>Коэффициент вариации</i>		16%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	37 841*	12 367	9 756	7 596	8 122

**Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. арендная ставка сдаваемого помещения составляет 46 784 руб./кв. м в год с НДС (описание условий договора подробно представлено в п.3.5. данного Отчета), что превышает рыночные данные. Разница в арендных ставках представляет собой не что иное, как контрактный нематериальный актив, который согласно заданию на оценку необходимо учесть в общей стоимости объекта.*



Определение поправок 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.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

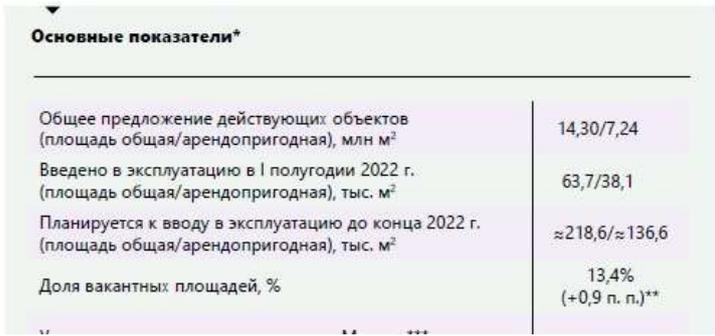
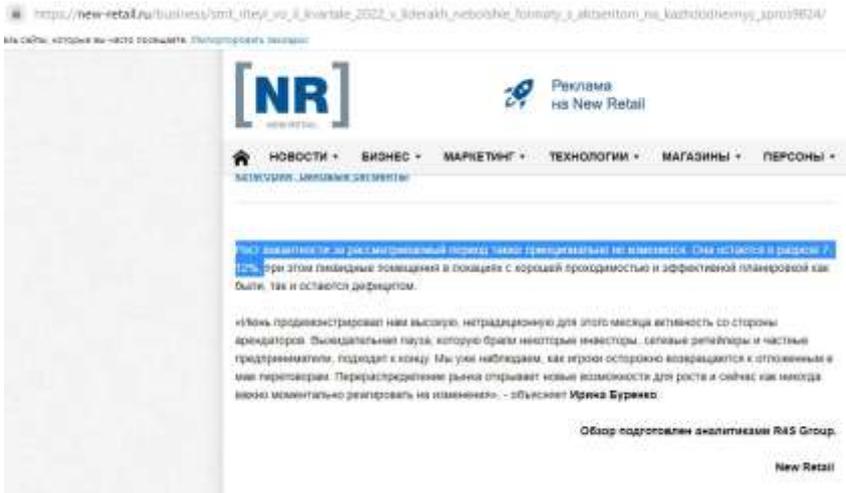
$$K_{VI} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_I), \text{ где:}$$

- K_{VI} – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_I – потери от неуплаты.

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%.

Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность, используется переменная величина недозагрузки при сдаче в аренду: до конца 2022 г. и в 2023 г. - текущая рыночная вакансия; в 2024 г., 2025 г. и постпрогнозном периоде - данные по вакансиям за последний стабильный с точки зрения экономики РФ год (до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ), а именно 2019 г. Оценщик допускает, что к 2024 г. ситуация на рынке торговой недвижимости стабилизируется в связи с низким вводом новых площадей и реконструкцией имеющихся торговых пространств.

Таблица № 36. Текущие потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве

Источник информации	Потери от недоиспользования, %								
<p>Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022</p>  <p>Основные показатели*</p> <table border="1"> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²</td> <td>14,30/7,24</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в I полугодии 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>63,7/38,1</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈218,6/≈136,6</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>13,4% (+0,9 п. п.)**</td> </tr> </table>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,30/7,24	Введено в эксплуатацию в I полугодии 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	63,7/38,1	Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈218,6/≈136,6	Доля вакантных площадей, %	13,4% (+0,9 п. п.)**	13,4%
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,30/7,24								
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	63,7/38,1								
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈218,6/≈136,6								
Доля вакантных площадей, %	13,4% (+0,9 п. п.)**								
<p>Стрит-ритейл во II квартале 2022: в лидерах небольшие форматы с акцентом на ежедневный спрос, 08 июля 2022 года, https://new-retail.ru/business/strit_riteyl_vo_ii_kvartale_2022_v_liderakh_nebolshie_formaty_s_aksentom_na_kazhdodnevnyy_spros9824/</p>  <p>https://new-retail.ru/business/strit_riteyl_vo_ii_kvartale_2022_v_liderakh_nebolshie_formaty_s_aksentom_na_kazhdodnevnyy_spros9824/</p> <p>Мы знаем, кто будет за него просить. Это торговые площади.</p> <p>[NR] new retail</p> <p>Реклама на New Retail</p> <p>НОВОСТИ • БИЗНЕС • MARKETING • ТЕХНОЛОГИИ • МАГАЗИНЫ • ПЕРСОНЫ •</p> <p>Важно отметить, что за последние несколько месяцев (преимущественно по сравнению с началом года) при этом наблюдается оживление и появление с хорошей проходимостью и эффективной планировкой как были, так и остаются дефицитом.</p> <p>«Новый предприниматель» проявляет высокую, нетрадиционную для этого месяца активность со стороны арендаторов. Вышеданные платят, которую брали некоторые инвесторы. Самые ретейлеры и частные предприниматели, подхватили к концу. Мы уже наблюдаем, как игроки осторожно возвращаются к оптимистичным и массовым переездам. Перераспределение рынка открывает новые возможности для роста и сейчас как никогда важно моментально реагировать на изменения». - объясняет Ирина Бурякова.</p> <p>Обзор подготовлен аналитиками R&S Group.</p> <p>New Retail</p>	9,5% (среднее значение)								
<p>#MARKETBEAT Full Edition Q1 2022 (RUS), https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</p>	11,00%								



Источник информации	Потери от неиспользования, %																					
<p>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</p> <p>Восстановление потребительского рынка оживляется, новые потребители охватывают сегмент. В ближайшей перспективе с проблемами столкнутся все участники рынка: платежеспособность потребителей снижается, ритейлеры вынуждены перестраивать логистику и адаптировать бизнес-модели под новые условия, торговые центры сталкиваются с беспрецедентным падением: спрос международных брендов сокращается, а спрос на товары отечественных компаний.</p> <p>Москва 1 квартал 2022 г.</p> <p>6,0 млн кв. м Объем вакантных торговых площадей в формате торговых объектов</p> <p>27,5 тыс. кв. м Новый строительный объем (торговые объекты от 10 000 кв. м торговой площади)</p> <p>11 Дополнительная площадь в формате торговых объектов</p> <p>#MARKETBEAT Q1 2022</p>																						
<p>Приостановка деятельности международных брендов. Влияние на уровень свободных площадей в ТЦ Москвы и стратегии участников рынка, июнь 2022 г., https://rentnow.ru/download.php?fid=2031</p> <p>Подавляющее большинство таких ритейлеров не освободили занимаемые помещения, поэтому общий уровень вакансий по итогам II квартала изменился незначительно (+ 2,3 п.п. относительно I квартала 2022)</p> <p>Объем ввода торговых площадей и средний уровень вакансий в ТЦ Москвы</p> <table border="1"> <caption>Объем ввода торговых площадей и средний уровень вакансий в ТЦ Москвы</caption> <thead> <tr> <th>Год/Квартал</th> <th>Объем ввода торговых площадей, тыс. кв. м</th> <th>Средний уровень свободных площадей, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>~150</td> <td>6.0%</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~140</td> <td>6.8%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>~230</td> <td>5.1%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>~240</td> <td>6.0%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>~280</td> <td>7.4%</td> </tr> <tr> <td>II кв. 2022</td> <td>~20</td> <td>9.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Среднее значение:</p>	Год/Квартал	Объем ввода торговых площадей, тыс. кв. м	Средний уровень свободных площадей, %	2017	~150	6.0%	2018	~140	6.8%	2019	~230	5.1%	2020	~240	6.0%	2021	~280	7.4%	II кв. 2022	~20	9.6%	<p>9,60%</p> <p>10,88%</p>
Год/Квартал	Объем ввода торговых площадей, тыс. кв. м	Средний уровень свободных площадей, %																				
2017	~150	6.0%																				
2018	~140	6.8%																				
2019	~230	5.1%																				
2020	~240	6.0%																				
2021	~280	7.4%																				
II кв. 2022	~20	9.6%																				

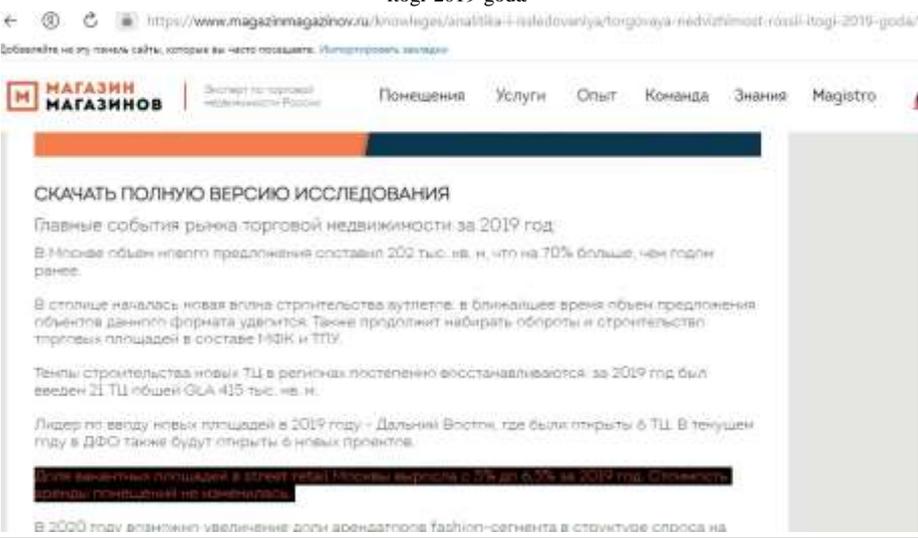
Таблица № 37. Потери от неиспользования для торговой недвижимости в Москве до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.)

Источник информации	Потери от неиспользования, %
<p>Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2019 г., https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf</p>	<p>6,10%</p>



Источник информации	Потери от неиспользования, %								
<p>РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ</p> <p>Основные показатели*</p> <table border="1"> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²</td> <td>13,1/6,59</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м².</td> <td>≈465,3/≈234,3</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈1675,2/≈961,8</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**</td> </tr> </table> <p>Условия аренды в торговых центрах Москвы:</p>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59	Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² .	≈465,3/≈234,3	Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8	Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59								
Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² .	≈465,3/≈234,3								
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8								
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**								
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, декабрь 2019, #MARKETBEAT Q4 2019 (RUS), http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/ (архив оценщика)</p>	<p>7,60%</p>								
<p>CBRE подвела итоги 2019 года в области торговой недвижимости, https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-188798/</p> <p>https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-188798/</p> <p>«Остров мечты» (GLA 70 тыс. кв. м, открытие заявлено на декабрь 2019 г.). В ближайшие 2 года мы ожидаем снижение объемов нового ввода и сокращение средней площади новых объектов. Заявленный девелоперами объем ввода в 2020 г. составляет 250 тыс. кв. м. Средняя площадь открытых ТЦ в 2019 г. составила 28,6 тыс. кв. м., в 2020 г. – 14,5 тыс. кв. м. Актуальными форматами в торговой недвижимости сегодня являются ТЦ в составе МФК, инфраструктурный ритейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ (community malls).</p> <p>Уровень вакантных площадей</p> <p>Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы снижается последние 3 года. Вакансия в торговых центрах, открытых в 2018-2019 г. выше среднего показателя по всем ТЦ Москвы – как правило, новые объекты открываются не полностью заполненными арендаторами. Мы ожидаем сохранение этого тренда (открытие незаполненных арендаторами ТЦ) и показателя вакантных площадей на уровне 6% к концу 2019 г. Серьезных предпосылок для роста уровня вакантных площадей в торговых центрах Москвы в 2020–2021 гг. нет, так как строящиеся объекты представляют собой либо небольшие районные торговые центры (площадью менее 15 тыс. кв. м), либо торговые площади в составе или рядом с новыми жилыми комплексами и инфраструктурными объектами (ТПУ), которые будут гарантировано обеспечены спросом со стороны торговых операторов в виду наличия трафика.</p> <p>Спрос</p> <p>Макроэкономические факторы (снижение реальных располагаемых доходов населения, инфляция) по-</p>	<p>6,00%</p>								
<p>Торговые центры Москвы. Итоги 2019 года, https://shopandmall.ru/analytics/torgovyie_centry_moskvy__itogi_2019_goda</p>	<p>6,00%</p>								



Источник информации	Потери от неиспользования, %
	
<p>Торговая недвижимость России: итоги 2019 года, https://www.magazinmagazinov.ru/knowledge/analitika-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhmost-rossii-itogi-2019-goda/</p> 	<p>6,50%</p>
<p>Среднее значение:</p>	<p>6,44%</p>



Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 38. Расчет действительного (эффективного) валового дохода (с НДС, без коммунальных расходов)

Период	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м /год	37 841	38 825	41 193	42 841	44 555
Площадь, кв. м	923,40	923,40	923,40	923,40	923,40
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	34 942 547	35 851 053	38 037 967	39 559 486	41 141 865
Потери от недоиспользования, %	10,88%	10,88%	6,44%	6,44%	6,44%
Потери от неуплат, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	31 142 545	31 952 251	35 588 322	37 011 855	38 492 329

В течение прогнозного периода арендная ставка индексируется на темп роста. В качестве темпа роста принимается в 2023 г. темп роста удельных арендных ставок объектов свободного назначения согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

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%
2	Санкт-Петербург	3,0%	0,6% - 5,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,0%	0,1% - 6,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-1,7% - 7,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,3%	-0,3% - 8,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-3,8% - 8,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,5%	2,2% - 12,8%
8	Курортные регионы	25,0%	7,4% - 42,6%
9	Дальневосточные регионы	4,5%	-0,3% - 9,3%

Рис. 41. Ожидаемый рост (падение) удельных арендных ставок в следующем году. Объекты свободного назначения⁸⁴

Величина темпа роста принимается на среднем уровне в размере 2,6%. Далее используется прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год. Расчет величины денежного потока в постпрогнозном периоде осуществляется аналогично.

⁸⁴ Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.



Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей). Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов по 2 источникам:

Таблица № 39. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Источник информации		Операционные расходы за один кв. м в год с НДС																																										
<p>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.</p> <p>13. Операционные расходы</p> <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	25,14% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей																												
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																																									
<p>Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)</p> <p>Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Город/Класс</th> <th>А</th> <th>В</th> <th>С</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва*</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.1.</td> <td>Офисные помещения:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Операционные расходы</td> <td>9 208</td> <td>6 950</td> <td>5 002</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>6 256</td> <td>4 980</td> <td>3 190</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Торговые помещения</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Операционные расходы</td> <td>9 912</td> <td>8 320</td> <td>6 250</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>7 005</td> <td>5 490</td> <td>4 311</td> </tr> </tbody> </table>		№ п/п	Город/Класс	А	В	С	1	Москва*				1.1.	Офисные помещения:					Операционные расходы	9 208	6 950	5 002		Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190	1.2.	Торговые помещения					Операционные расходы	9 912	8 320	6 250		Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311	8 320 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, так как он расположен в здании 1985 года постройки, но с современным ремонтом)		
№ п/п	Город/Класс	А	В	С																																								
1	Москва*																																											
1.1.	Офисные помещения:																																											
	Операционные расходы	9 208	6 950	5 002																																								
	Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190																																								
1.2.	Торговые помещения																																											
	Операционные расходы	9 912	8 320	6 250																																								
	Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311																																								

На основании информации, представленной Заказчиком, а также сведениям Договора №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года, было выявлено, что операционные расходы Объекта оценки не включают платежи за земельный участок. Поэтому для расчета расходов собственника, подлежащих вычету, по Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г. были исключены данные платежи согласно структуре операционных расходов, представленной ниже.



14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

Рис. 42. Состав операционных расходов, %⁸⁵

Согласно представленным выше данным, величина операционных расходов для объектов в пределах МКАД составляет 25,14% от величины потенциального валового дохода. Объектом оценки является помещение, соответствующий которому земельный участок не выделен. По данным Заказчика какие-либо платежи за пользование земельным участком отсутствуют. Соответственно из величины операционных расходов необходимо исключить платежи за земельный участок. Учитывая, что платежи за земельный участок занимают 5% от величины операционных расходов, то расходы собственника составят 23,88% ($25,14\% \cdot (1 - 5\%)$).

Таблица № 40. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету согласно источнику 1

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	23,88
Потенциальный валовой доход в 2022 г., руб. в год	34 942 547
Площадь Объекта оценки, кв. м	923,40
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. на кв. м в год	9 037,61

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) операционные расходы на кв. м в год составляют 8 320 руб. с учетом коммунальных платежей (для объектов среднего класса, к которым можно отнести оцениваемый объект, расположенный в жилом доме старого фонда, однако, с проведенным ремонтом). Таким образом, без учета коммунальных платежей расходы составят $8\,290 \text{ руб.} \cdot (100\% - 22\%) = 6\,489,60 \text{ руб. с НДС}$.

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

⁸⁵ 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 № 41. Расчет расходов собственника в первый прогнозный период, 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	Площадь Объекта оценки, кв. м	Операционные расходы, руб. с НДС
Операционные расходы	9 037,61	6 489,60	7 763,60	923,7	7 168 913

Расходы собственника в 2023-2025 гг. индексируются на темп роста аналогичный темпу роста арендных ставок.

Дополнительные доходы от эксплуатации оцениваемого объекта, 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 № 42. Расчет чистого операционного дохода

Период	16.09.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м /год	37 841	38 825	41 193	42 841	44 555
Площадь, кв. м	923,40	923,40	923,40	923,40	923,40
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	34 942 547	35 851 053	38 037 967	39 559 486	41 141 865
Потери от неиспользования, %	10,88%	10,88%	6,44%	6,44%	6,44%
Потери от неплатежей, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	31 142 545	31 952 251	35 588 322	37 011 855	38 492 329
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	7 168 913	7 355 304	7 803 978	8 116 137	8 440 782
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	-	-	-	-	-
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС в год	23 973 632	24 596 947	27 784 344	28 895 718	30 051 547
Период	0,29 ⁸⁶	1	1	1	1
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС за период	6 992 309,43	24 596 946,78	27 784 344,39	28 895 718,16	30 051 546,89

⁸⁶ 0,29 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2022 г.



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:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{87}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговых помещений в размере 9,64%.

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).

На фоне политических событий аналитики ожидают, что инфляция в РФ в 2022 году может составить 14,3-17,5%, однако, в последующие годы снизится и по оценкам составит 6,10% в 2023 г. и 4,0% далее.

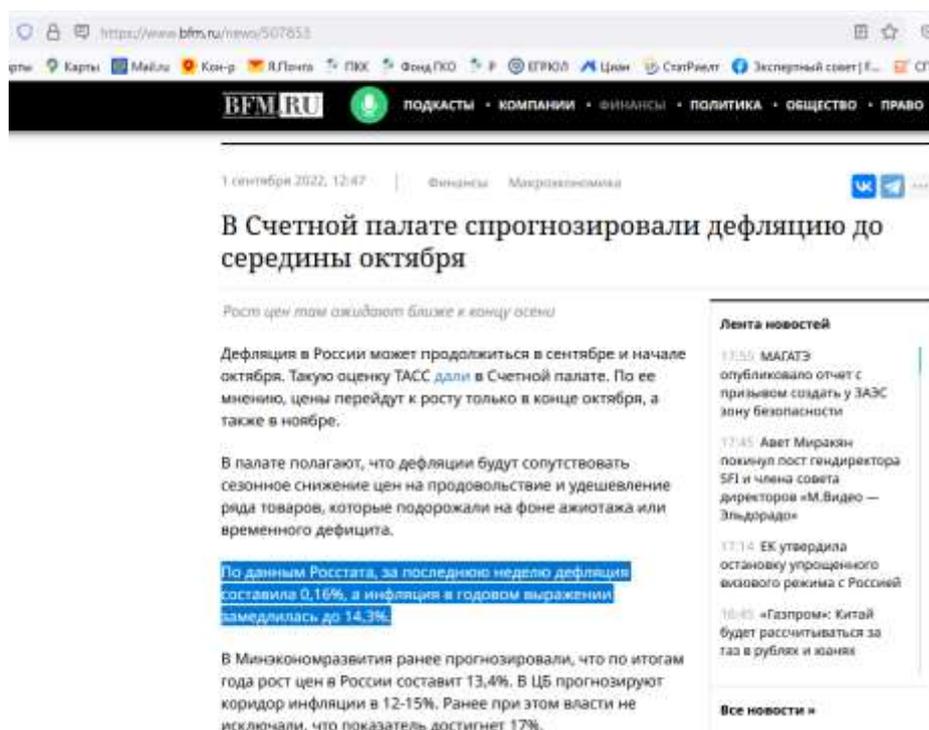


Рис. 43. Прогноз инфляции на 2022⁸⁸

⁸⁷ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

⁸⁸ Источник: «В Счетной палате спрогнозировали дефляцию до середины октября», дата опубликования: 01 сентября 2022 г., <https://www.bfm.ru/news/507853>



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
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд руб.	131015	140719	147762	158150	167852
Темп роста	% г/г	104,7	92,2	99,3	103,2	102,6

Рис. 44. Прогноз инфляции на 2022-2025 гг.⁸⁹

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

Таблица № 43. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	9,64%				
Долгосрочный темп роста в год, %	15,90% (=(14,30%+17,50%)/2)	6,10%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	25,54%	15,74%	13,64%	13,64%	13,64%

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:

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

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

⁸⁹ Источник: Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, дата опубликования: 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



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: $0,15=0,29$ года / 2.

Таблица № 44. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде

Период	16.09.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	6 992 309,43	24 596 946,78	27 784 344,39	28 895 718,16
Период	0,29	1,29	2,29	3,29
Середина периода (период дисконтирования)	0,15	0,79	1,79	2,79
Ставка дисконтирования	25,54%	15,74%	13,64%	13,64%
Коэффициент дисконтирования	0,9674	0,8802	0,7745	0,6816
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	6 764 153,87	21 650 473,78	21 520 099,05	19 694 071,70

6.3.6. Расчет терминальной 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 № 45. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. с НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток в постпрогнозируемом периоде, руб. с НДС	30 051 546,89
2	Ставка капитализации	9,64%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС $(3=1/2)$	311 646 123,51
4	Период дисконтирования	3,29
5	Коэффициент дисконтирования ⁹⁰	0,6393
6	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС $(6=3*5)$	199 247 419,71

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,29.

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 № 46. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Период	16.09.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	6 764 153,87	21 650 473,78	21 520 099,05	19 694 071,70	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС					199 247 419,71
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учета НДС, руб.	268 876 218				

⁹⁰ Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета



Раздел 7. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ

По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Согласно проведенному анализу, арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные. Учитывая это необходимо произвести корректировку на контрактный нематериальный актив. Далее Оценщик рассчитывает стоимость преимуществ (разница между рыночными ставками и контрактной; отсутствие недозагрузки), которые имеет оцениваемый объект по сравнению с объектами на рынке, у которых данные преимущества отсутствуют.

К классу контрактных НМА обычно относят стоимость, создаваемую широкой категорией прав, переходящих к физическому или юридическому лицу в результате письменного соглашения. Вполне понятно, что две стороны, как правило, не вступают в контрактные отношения, если они не являются экономически выгодными для обеих сторон, однако изменения в отрасли или на рынке в целом после заключения контракта могут оказывать положительное или отрицательное влияние на текущую стоимость заключенного контракта.

Выгодность контрактов можно определить путем непосредственного сравнения их условий. Приведем в качестве примера контракт между компанией и аудиторской фирмой: если расценки на услуги аудита соответствуют расценкам других аудиторских компаний на рынке, тогда такой контракт, скорее всего, не будет представлять для компании существенной ценности. Ценность возникает тогда, когда контракт позволяет получить товары или услуги по цене ниже рыночной, продать товары или услуги по цене выше рыночной или гарантирует получение дефицитных товаров или услуг. Стоимость можно определить исходя из преимуществ в цене или выгоды других условий контракта, она зависит также от гарантий предоставления тех прав и поставки тех товаров или услуг, которые находятся в ограниченном количестве. Ценностью может обладать любой тип контракта, но к наиболее распространенным типам относятся следующие:

- Договоры аренды помещений на более выгодных, по сравнению с рынком, условиях. Подобная ценность встречается наиболее часто. Результатом такой сделки становится заинтересованность в арендуемом имуществе, поскольку арендатор, по сути, получает право на недвижимость на период действия аренды, а собственник, передавая объект в аренду по договорной цене, уступает нечто большее, чем просто право на аренду.
- Договоры оптовой купли-продажи, складирования и перевозки товаров, заключенные на выгодных условиях.
- Финансовые соглашения, позволяющие получить капитал на более выгодных условиях или под меньший процент.
- Страхование покрытие по более выгодным ставкам, чем на рынке.
- Контракты на поставку сырья или товаров на преимущественных условиях.
- Контракты в сфере услуг, например, на установку оборудования, обработку данных или на коммунальные услуги, заключенные на выгодных условиях.
- Лицензии или правительственные разрешения, которые выдаются в ограниченном количестве или получение которых требует больших затрат, в том числе временных.
- Соглашения с бывшим собственником активов или руководителем о запрете работы в той же отрасли.
- Ограничения, вытекающие из договора, на ведение деятельности на определенной территории или в отношении группы товаров (например, в договоре франчайзинга).
- Лицензионное соглашение на использование интеллектуальной собственности, которое обеспечивает лицензиату несоизмеримо большую экономическую выгоду по сравнению с фактической стоимостью лицензии.

Контрактные НМА можно классифицировать по источнику выгоды, формирующей соответствующую нематериальную ценность:

- активы, связанные с получением товаров и услуг по благоприятным ценам или с предоставлением эксклюзивных или протекционистских прав, называются получаемыми.



- активы, связанные с предоставлением товаров и услуг по благоприятным ценам (относительно базовой стоимости предоставляемых товаров и услуг) или с обеспечением будущей экономической выгоды или прав, называются предоставляемыми.

Несмотря на особенности НМА, все методы их оценки группируются в те же самые три подхода, которые используются для оценки любых активов: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Тип НМА	Возможности применения		
	Высокая	Средняя	Низкая
Технологические НМА			
Изобретения, полезные модели, промышленные образцы, ноу-хау	Доходный	Затратный	Сравнительный
Техническая документация	Затратный	Доходный	Сравнительный
Маркетинговые НМА			
Товарные знаки	Доходный	Затратный	Сравнительный
Доменные имена	Затратный	Доходный	Сравнительный
НМА, связанные с обработкой данных			
Операционное ПО	Затратный	Сравнительный	Доходный
Товарное ПО	Доходный	Сравнительный	Затратный
Контрактные НМА			
Все категории	Доходный	Сравнительный	

Рис. 45. Возможности применения различных подходов при оценке НМА⁹¹

В подавляющем большинстве случаев при заключении контрактов стороны считают их условия взаимовыгодными. Формирование стоимости контракта чаще всего связано с изменением экономических условий. В такой ситуации только анализ экономических выгод, связанных с контрактами, в рамках доходного подхода позволит получить корректную оценку их стоимости.

Таким образом, наиболее применимым для определения размера экономических выгод является доходный подход. Сравнительный подход к расчету корректировки на наличие долгосрочного договора аренды не применялся в связи с тем, что на рынке продажи помещений недостаточно предложений помещений, имеющих долгосрочные договоры аренды на сопоставимый срок с сопоставимым размером выгод на кв. м помещения.

В основном при оценке НМА применяются различные вариации следующих четырех методов в рамках доходного подхода:

- Метод оценки добавочного дохода, или экономии затрат (Premium Profits Method, или Incremental Income Method);
- Метод NPV проекта;
- Метод остатка для НМА (Excess Earnings Method);
- Метод освобождения от роялти (Relief-From-Royalty Method).

Каждый из этих методов основан на дисконтировании прогнозных денежных потоков, или (в простых случаях) – применении оценочных мультипликаторов. Для рассчитываемого объекта наиболее целесообразным является метод оценки добавочного дохода.

Выделяет следующие ключевые исходные данные для расчетов в рамках данного метода:

- ожидаемый денежный поток (или поток прибыли) для участника рынка, использующего НМА;
- ожидаемый денежный поток (или поток прибыли) для участника рынка, не использующего НМА;
- ставка дисконтирования или коэффициент капитализации для расчета текущей стоимости денежных потоков.

⁹¹ Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО», часть 1, <https://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>



Расчет добавочного дохода или экономии затрат основывается на сопоставлении прогнозных потоков прибыли или денежных средств, которые будут получены бизнесом, использующим оцениваемый НМА, с прогнозными потоками бизнеса, не использующего НМА. Далее прогнозные потоки добавочного дохода, или экономии затрат, приводятся к текущей стоимости с помощью подходящей ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В рамках данного Отчета к текущей стоимости приводится разница денежных потоков по договору аренды и по рыночным условиям с эксплуатационными расходами без учета коммунальных услуг.

Таблица № 47. Расчет денежных потоков по рыночным условиям и по договору аренды в первый прогнозный год с эксплуатационными расходами без учета коммунальных услуг, руб. с НДС

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
1	Рыночная ставка аренды с НДС и эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. в год	34 942 547 (=37 841 руб. за кв. м в год × 923,40 кв. м)	Расчет Оценщика (удельная арендная ставка определена в п. 6.3.3. данного Отчета)
2	Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	43 200 000 (=46 784 руб. за кв. м в год × 923,40 кв. м)	Расчет Оценщика (удельная арендная ставка см. п. 3.5. данного Отчета)

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 5,19⁹² года (исходя из даты оценки – 16 сентября 2022 г.). Датой окончания прогнозного периода является дата окончания действия долгосрочного договора аренды – 24 декабря 2027 г. В течение прогнозного периода денежный поток по рыночной арендной ставке индексируется на темп роста (темпы роста приведены в п.6.3.3 и 6.3.4 данного Отчета), денежный поток по договору аренды индексируется на 5% ежегодно на основании п. 3.21 Договора №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года.

Таблица № 48. Определение ставки дисконтирования⁹³

Показатель	Значение					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ставка капитализации, %	9,64%					
Долгосрочный темп роста в год, %	15,90% (=(14,30%+17,50%)/2)	6,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	25,54%	15,74%	13,64%	13,64%	13,64%	13,64%

⁹² 0,29 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2022 г.; 0,90 года – доля года с начала 2027 года до конца действия долгосрочного договора аренды (24 декабря 2027 г.)

⁹³ Подробно про ставку дисконтирования в п.6.3.4. Отчета



Таблица № 49. Расчет корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

Период	16.09.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	2026	01.01.2027-24.11.2027
Денежный поток по рыночным условиям с эксплуатационными расходами без учета коммунальных услуг, руб. с НДС ⁹⁴	10 191 576	35 851 053	38 037 967	39 559 486	41 141 865	38 389 932
Денежный поток (ПВД) по договору аренды с эксплуатационными расходами без учета коммунальных услуг, руб. с НДС	12 600 000	45 360 000	47 628 000	50 009 400	52 509 870	49 468 673
Разница денежных потоков по договору аренды и по рыночным условиям	2 408 424	9 508 947	9 590 033	10 449 914	11 368 005	11 078 742
Период	0,29	1,29	2,29	3,29	4,29	5,19
Середина периода (период дисконтирования)	0,15	0,79	1,79	2,79	3,79	4,69
Ставка дисконтирования	25,54%	15,74%	13,64%	13,64%	13,64%	13,64%
Коэффициент дисконтирования	0,9674	0,8802	0,7745	0,6816	0,5997	0,5347
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	2 329 838	8 369 868	7 427 868	7 122 209	6 817 799	5 924 023
Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды, руб.	37 991 606					

⁹⁴ Денежный поток без учета недозагрузки (вакантности,) так как Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года не предполагает периоды вакантности



Раздел 8. 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 оцениваемого помещения 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.

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
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. 46. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁹⁵

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

Рис. 47. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁹⁶

⁹⁵ «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 № 50. 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 № 51. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	321 914 289	268 876 218	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	283 284 574	224 511 642	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	360 544 004	313 240 794	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	283 284 574	313 240 794	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

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 № 52. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	3	42,9%
Сравнительный подход	4	57,1%
Сумма	7	100%
Достоверность информации		
Доходный подход	3	50,0%
Сравнительный подход	3	50,0%
Сумма	6	100%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	3	37,5%
Сравнительный подход	5	62,5%
Сумма	8	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	2	28,6%
Сравнительный подход	5	71,4%
Сумма	7	100%

Таблица № 53. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный (рыночный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	12,86%	17,14%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	9,38%	15,63%
Учет задачи оценки	20,00%	5,71%	14,29%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	40,45%	59,55%

Таблица № 54. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки без учета корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	321 914 289	59,55%
Доходный подход, руб.	268 876 218	40,45%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	300 462 283	

⁹⁶ «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.



Для определения размера влияния наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. Оценщик применил доходный подход. Затратный и сравнительный подходы для определения размера влияния наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. не применялись, в связи с этим их вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины по затратному и сравнительному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочного к итоговому результату оценки, не представляется возможным.

Таблица № 55. Согласование результатов расчета корректировки на наличие долгосрочного договора аренды Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	-	0%
Доходный подход, руб.	37 991 606	100%
Итоговая стоимость корректировки на наличие долгосрочного договора аренды, расчетно, руб. с НДС	37 991 606⁹⁷	
Стоимость Объекта оценки без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, руб. с НДС	300 462 283	
Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г., по состоянию на 16 сентября 2022 года, руб. с НДС (округленно до тысяч рублей)	338 454 000⁹⁸	
Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г., по состоянию на 16 сентября 2022 года, руб. без НДС	282 045 000	

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 по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.⁹⁹, по состоянию на 16 сентября 2022 года составляет:

282 045 000 (Двести восемьдесят два миллиона сорок пять тысяч) рублей без учета НДС.

⁹⁷ Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемым объектом, его невозможно продать или передать отдельно от помещения. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ при продаже объекта недвижимости, права на нематериальный актив передаются вместе с ним. В связи с данными фактами полученная величина стоимости является условной и не может рассматриваться отдельно от нежилого помещения.

⁹⁸ Получена путем суммирования справедливой стоимости нежилого помещения и корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

⁹⁹ Расчет стоимости Объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.

Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендатора и соблюдении договорных отношений.



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 20

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

г. Москва

«07» сентября 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 Списывого 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 № 20 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. Васильевой Татьяной Юрьевной, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00224/20-02 от 30 ноября 2021 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2024 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020332-1 от 31 мая 2021 года, членство в членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3996 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 21 (Двадцати одного) года. 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 № 7 (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, «Оценка недвижимости»;

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 по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77-03-0005015-6085.

Передан через Диадок 07.09.2022 14:10 GMT+03:00
a067105b-2199-42b9-bbc2-e4c3bad4cb14
Страница 1 из 4



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: 16 сентября 2022 г.
9. Допущения и ограничения, 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 такого 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. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
 - 9.12. 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.
 - 9.13. Расчет стоимости Объекта оценки проведен с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.
 - 9.14. 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 измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на

Передан через Диадок 07.09.2022 14:10 GMT+03:00
a067f05b-2f99-42b9-bbc2-e4c3bad4cb14
Страница 2 из 4



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.

9.15. 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.

9.16. 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:

- право долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.

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 «Диадок»).

13. Срок проведения оценки: до 16 сентября 2022 г..

14. Дата представления Отчета Заказчику: до 16 сентября 2022 г. (включительно)

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. Спиривый** /

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, Лыгковский пр-кт, д. 114А, ДЦ «РОССТРО», оф 5.03
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 3010181020000000704 БИК 044030704

Генеральный директор

_____/ **С.О. Найчук** /



Идентификатор документа a067105b-2199-42b9-bbc2-e4c3bad4cb14



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 отправитель:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списовый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	13A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	07.09.2022 14:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	01DBF39A00C1AE1CAF47BC0AEAA675AD9D С с 27.06.2022 12:14 по 27.06.2023 12:14 GMT+03:00	08.09.2022 15:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



Приложение 2. Документы Оценщика





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Васильев
Фамилия
Денис Юрьевич
Имя, отчество
гражданин России
гражданство

« 04 » национальность (приводится, если указана в документах и заключении брака) **сентября** 1978 г.
Дата рождения **г. Ленинград, РСФСР**

И Фамилия
Полякова
Фамилия
Татьяна Юрьевна
Имя, отчество
гражданка России
гражданство

« 02 » национальность (приводится, если указана в документах и заключении брака) **апреля** 1971 г.
Дата рождения **г. Санкт-Петербург, Россия**

заключили брак **26/12/2007**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
двадцать шестого декабря две тысячи седьмого года

о чем **2007** года **декабря** месяца **26** числа
составлена запись акта о заключении брака № **1319**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Васильев**
жене **Васильева**

Место государственной регистрации **Отдел ЗАГС Красносельского района
Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга**
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **26** » **декабря** **2007** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния
Л.В. Цыбина

И-АК № 507782

МГ. 1998.







№ 3469 от 26.07.2022

**Выписка из реестра членом
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» о том, что Васильева Татьяна Юрьевна является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 25.09.2020 за регистрационным № 3996.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
027606-2	10.08.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	10.08.2021-10.08.2024	-	-
024108-3	08.07.2021	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	08.07.2021-08.07.2024	-	-
020332-1	31.05.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	31.05.2021-31.05.2024	-	-
004958-3	15.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.03.2018-15.03.2021	-	срок действия продлен до 15.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000519-2	07.11.2017	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	07.11.2017-07.11.2020	-	срок действия продлен до 07.06.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000320-1	10.10.2017	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	10.10.2017-10.10.2020	-	срок действия продлен до 10.08.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» июля 2022.

Дата составления выписки «26» июля 2022.

Генеральный директор СМАО /



С. В. Сушкова

119, М.П. Москва, пр. Ярославского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru





№ 3481 от 26.07.2022

Выписка из реестра членом саморегулируемой организации оценщиков:

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» о том, что Васильева Татьяна Юрьевна является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 25.09.2008 на регистрационный № 2976.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
027606-2	10.08.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	10.08.2021-10.08.2024	-	-
024108-3	08.07.2021	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	08.07.2021-08.07.2024	-	-
020332-1	31.05.2021	Оценка ликвидности	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	31.05.2021-31.05.2024	-	-
004958-3	15.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.03.2018-15.03.2021	-	срок действия продлен до 15.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000519-2	07.11.2017	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	07.11.2017-07.11.2020	-	срок действия продлен до 07.06.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000320-1	10.10.2017	Оценка ликвидности	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	10.10.2017-10.10.2020	-	срок действия продлен до 10.08.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Иные запрошенные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:

Членство в Экспертном совете	Протокол Общего собрания членов №22 от 08.04.2021
Трудовой стаж с	06.09.1988
Стаж оценочной деятельности с	01.03.2001

Информация о договоре обязательного страхования ответственности оценщика:

Страховая сумма	Номер	Информация о страховщике	Дата заключения	Дата начала действия	Дата окончания действия
50000000	7811R/776/00224/2002	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б Лицензия С № 2239 77 от 13.12.2006г. (495) 788-09-99	30.11.2021	18.05.2020	31.12.2024

Образование:

Вид образования	Направление	Номер диплома	Дата выдачи диплома	Кем выдан
Высшее	География	ЦВ № 291088	20.06.1995	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ"
Переподготовка	Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	6099	18.07.2002	МИПК и переподготовки руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета
Переподготовка	оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств	6665	03.10.2003	МИПК и переподготовки руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета
Переподготовка	Оценка стоимости бизнеса и нематериальных активов	7090	01.07.2004	МИПК и переподготовки руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета
Переподготовка	Оценка стоимости недвижимости	5987	10.06.2002	МИПК и переподготовки руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета
Повышение квалификации	Оценочная деятельность	11315	13.06.2017	НЧОУ ВПО "Юный институт менеджмента"

Квалификационный аттестат сведения о сдаче единого квалификационного экзамена отсутствуют.

Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:

Частная практика	Частная практика не осуществляется
------------------	------------------------------------



Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организации	Общество с ограниченной ответственностью "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" (ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ") Юр. адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Князевал д. 5, корп. 3, Лит. А, помещение 50 Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лигонский проспект, д. 114 А, пом. 5.03 ДЦ «РОССТРО» Тел.: (812) 454-02-00, 901-310-14-69, 921-097-55-33 ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002
Назначено в штате юридического лица не менее 2х оценщиков (исправительных)	13
Сведения о договоре обязательного страхования ответственности	
Сведения о страховщике	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б (495) 788-09-99
Номер договора	7811R/776/00134/7-05
Дата заключения договора	27.04.2017
Страховая сумма (руб.)	1101000000
Дата начала действия договора	28.04.2017
Дата окончания действия договора	31.12.2025

Сведения о поступивших жалобах при наличии решения о применении меры дисциплинарного воздействия, с 14.02.2018:

В отношении члена СМАО с 14.02.2018 жалоб, по результатам рассмотрения которых принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия, не поступало.

Сведения о результатах проведенных проверок за последние три года:

№ п/п	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Основание проведения проверки	Результат проверки
-------	--------------	-------------	----------------	-------------------------------	--------------------

Сведения о применении мер дисциплинарного воздействия за последние три года:

В отношении члена СМАО за последние три года меры дисциплинарного воздействия не применялись.

Обращения изысканий на средства компенсационного фонда

СМАО подтверждает отсутствия обращений изысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена СМАО.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» июля 2022 г.

Дата составления выводов «26» июля 2022 г.

Генеральный директор СМАО



Суслов С. В.







**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00224/20-02**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00224/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Васильева Татьяна Юрьевна**
Местонахождение: **г. Санкт-Петербург, пр. Ю. Гагарина, д. 44, кв. 71**
ИНН **781015669558**

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления 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 Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.**

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «18» мая 2020 г. и действует до «31» декабря 2024 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

М.П.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «30» ноября 2021 г.





Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-moskva-168/g-moskva-72648/ul-sirenevyy-bulvar-201387/c-kommerciya/t-prodam/17134061-riteyl-na-sirenevom-bulvare-63>

Ритейл на Сиреневом бульваре, 63

Продам торговое помещение 1038 м², адрес Россия, Москва, Сиреневый Бульвар, 63К1

№ 17134061 / Добавлено 9 июня 2022 г., 08:38 / Обновлено 14 июня 2022 г., 19:47 / 100000 руб. 1 фото 5 планов телефон 8

Векселл Не актуально Реализовано Показать все



Цена: 300 000 000 Р

Пользователь: +79584858003

Свяжитесь продавцу, о том, что Вы нашли объявление на сайте dvizhka.ru

настоятельно не рекомендуем переводить денежные средства, если Вы не уверены в надежности продавца

Закажите звонок

Адрес: Россия, городной округ Москва, Москва, Сиреневый бульвар, 63К1

Тип: Торговое помещение

Площадь: 1038 м²

Описание

ID 3 918:

Популярный арендный бизнес в Северном округе Москвы: коммерческое помещение площадью 1 038 м² расположено на 1 этаже и в подвале одноэтажного торгового здания. Первый этаж площадью 708 м² занимает супермаркет «Дикси», подвал площадью 330 м² – мясной отделок.

Высота потолка 3 метра. Отдельный вход с фасада и со двора, внутреннее освещение. Перед фасадом располагается парковка. Предусмотрена возможность размещения рекламы на фасаде здания. Большой поток пешеходов и автомобильного трафика, рядом от станции общественного транспорта. За 20 минут пешком можно добраться до станции метро «Сиреневская».

Статистика просмотров объявления



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.820692%2C55.7946600&mode=routes&route=35.807602%2C37.820692%2C55.7946600

Искать вдоль маршрута

Все: Пешком, На машине, На метро, На велосипеде, На самокате

Сиреневый бульвар, 63

9-я Парковая улица

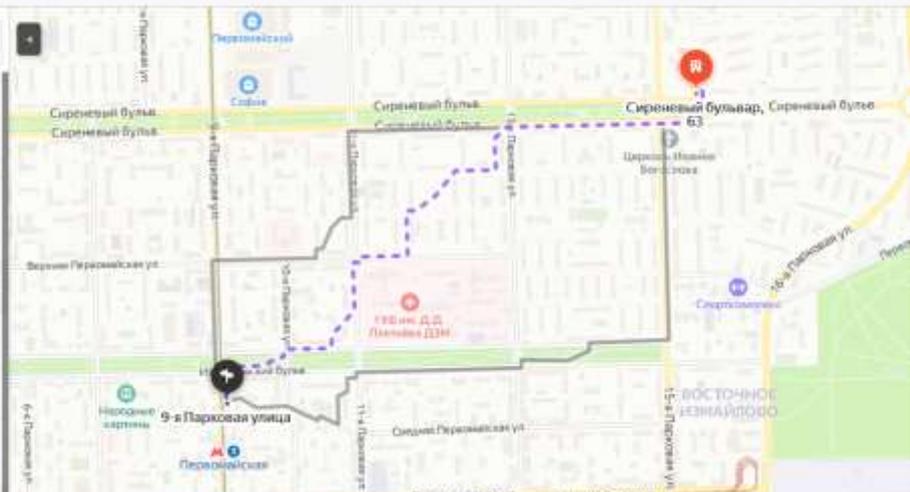
Добавить точку Сбросить

24 мин 2 км Исправить

26 мин 2.2 км

27 мин 2.3 км

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



<https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/>

сайты, которые вы часто посещаете. Изменить список закладок

Супермаркет, 1 288 м²
Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, Сиреневый бул., 54. На карте
Первомайская - 4 мин. на транспорте | Щелковская - 4 мин. на транспорте

295 000 000 Р
УСН
+7 965 110-31-62

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

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на CИАН, и оставьте отзыв после сделки.

Дмитрий Савойленко
Профи РИЭО
Документы агента проверены
Нет отзывов
Стаж работы с 2014 года
Ещё 54 объекта

1 288 м² Площадь | 1 Этаж | 3 000 000 Р/мес. Прибыль | Супермаркет Назначение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/>

сайты, которые вы часто посещаете. Изменить список закладок

1 288 м² Площадь | 1 Этаж | 3 000 000 Р/мес. Прибыль | Супермаркет Назначение

Продается готовый бизнес. Торговая площадь общей площадью 1288м2 (первый этаж 793,9 м2 - подвал 494,4 м2). Имеются все коммуникации. Аренда заключена до 2025 года. Все подробности по телефону.

Назначение
Супермаркет

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 965 110-31-62

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

Условия сделки

Цена	295 000 000 Р	Налог	УСН
Сумма	229 038 Р за м ²		

+7 965 110-31-62

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



https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/

ель сайты, которые вы ищете по адресу: Интернет-сервис Яндекс

Фотографии (3) Описание На карте Контактная информация Показано объявлений

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан контактный номер

Общая информация

Недвижимость	В собственности
Мебель	Есть
Оборудование	Есть

Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, Сиреневый буль, 54
 Перовская 4 мин. на транспорте Щелковская 4 мин. на транспорте

Показать режим Инфраструктура Планы

Супермаркет, 1 288 м² В избранном

295 000 000 Р +
 Следить за изменением цены

УСН

+7 965 110-31-62

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, обратите внимание: это объявление на ЦИАН. Ищите другие похожие объявления.

Написать

Дмитрий Самойленко
 Профи РИЭ
 ✓ Документы агента проверены
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2014 года
 Бил 54 объекта

https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/

ель сайты, которые вы ищете по адресу: Интернет-сервис Яндекс

Фотографии (3) Описание **На карте** Контактная информация Показано объявлений

С Аренд. условия: аренда/продажа/объект

О доме

Год постройки	1968	Этажность	9
Материал стен	-	Подъездов	4
Лифтовый	Нет	Кварты	143

Экспорт Печать Пожаловаться

Частный эксперт
Дмитрий Самойленко Профи РИЭ
 ✓ Документы агента проверены

Нет отзывов
 3 года 9 месяцев на ЦИАН 55 объявлений
 Продажа недвижимости: жилая, загородная, зарубежная, коммерческая. Аренда недвижимости: жилая, загородная, коммерческая. Ипотечное кредитование: ипоте...

+7 965 110-31-62 **Написать сообщение**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан контактный номер

Супермаркет, 1 288 м² В избранном

295 000 000 Р +
 Следить за изменением цены

УСН

+7 965 110-31-62

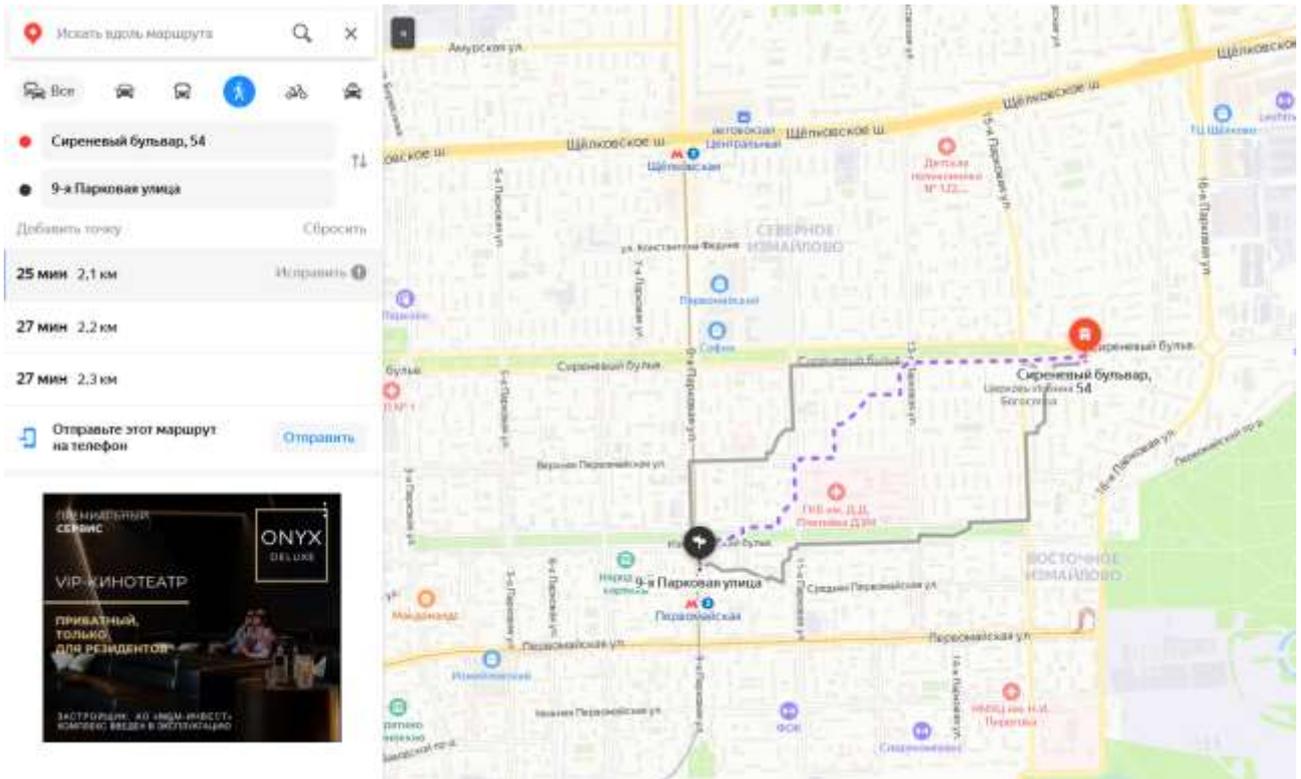
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, обратите внимание: это объявление на ЦИАН. Ищите другие похожие объявления.

Написать

Дмитрий Самойленко
 Профи РИЭ
 ✓ Документы агента проверены
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2014 года
 Бил 54 объекта





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805>

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805>

сайты, которые вы часто посещаете: Интернетовый склад

Аренда и продажа
коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с Пятерочкой на Щёлковское шоссе

ТОКОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 14488) · г. Москва, Щёлковское шоссе д. 12х3 · Черкизовская (пешком 20 мин.) · Прометрия 4799

Расположение
Как добраться

Панорама
Объекты района

Смотреть презентацию
объекта

ОПИСАНИЕ

Продажа торгового помещения 355 м2 с Арендатором супермаркет "Пятерочка" на ул. Щёлковское шоссе, д. 12х3 20 минут пешком от метро Черкизовская, 1-я линия!

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зона разгрузки, высота потолка - 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электроническая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом.

Цена объекта:	108 000 000 Р	Цена за м2:	304 225 Р
Площадь:	355 м2		
Этаж:	1		
Планировка:	Открытая		
Отделка:	Качественный ремонт		
Высота потолка:	3,20 м		
Мощность электроснабжения:	150 кВт		
Парковка:	Перед фасадом		
Вылеты:	Можно установить		

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет "Пятерочка"
Срок договора аренды от:	2019
Срок договора аренды до:	2029
Месная аренда платит:	750 000 руб.
Годовой арендный поток:	9 000 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Окупаемость:	12 лет (без учета индексации)
Доходность:	8.3% годовых

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805>

сайты, которые вы часто посещаете: Интернетовый склад

Аренда и продажа
коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Информация по арендатору

Расположение
Как добраться

Панорама
Объекты района

Смотреть презентацию
объекта

ОПИСАНИЕ

Продажа торгового помещения 355 м2 с Арендатором супермаркет "Пятерочка" на ул. Щёлковское шоссе, д. 12х3 20 минут пешком от метро Черкизовская, 1-я линия!

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зона разгрузки, высота потолка - 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электроническая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный лотынкал.

Помещение расположится в центре жилого массива. Большой пешеходный трафик вдоль помещения.

Все необходимые коммуникации присутствуют: теплоснабжение, водоснабжение, канализация, каналы связи, электроснабжение. Арендатор: супермаркет "Пятерочка", долгосрочный договор аренды на 10 лет с декабря 2019 года, арендная ставка 750 000 рублей и 5 от ТО, индексация 5% окупаемость 12 лет.

Стоимость 108 рублей, без комиссии.

Арендатор:	супермаркет "Пятерочка"
Срок договора аренды от:	2019
Срок договора аренды до:	2029
Месная аренда платит:	750 000 руб.
Годовой арендный поток:	9 000 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Окупаемость:	12 лет (без учета индексации)
Доходность:	8.3% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	304 225 руб
Общая стоимость:	108 000 000 руб
Налог:	УС налогообложения
Комиссия:	Без комиссии

Хочу посмотреть

Предложить цену





https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_470_m2torgovoe_pomeschenie_na_pervomayskoy_1778545566

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_470_m2torgovoe_pomeschenie_na_pervomayskoy_1778545566

на сайты, которые вы часто посещаете. [Изменить список закладок](#)

Москва ... Коммерческая недвижимость ... Персонал ... Торговое помещение

Продажа 470 м2/Торговое помещение на Первомайской

180 000 000 Р

382 979 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сохранить](#) [Добавить заметку](#)



8 985 872-53-12

Написать сообщение
Отправит на мобильный телефон

Агент estate

Клиентом

Завершено 4036 объявлений

AG

[Подписаться на продажи](#)

Контактное лицо

Елена

О помещении

Вид: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 470 м²

Этаж: 1

Высота потолка: 4 м

Отделка: чистовая

Мощность электропит: 250 кВт

Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Первомайская ул., 96

• Первомайская, 8-10 мин

• Углыновская, 8-11-30 мин

• Шаховская, 8-21-30 мин

[Скрыть карту](#)

[Сообщить](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_470_m2torgovoe_pomeschenie_na_pervomayskoy_1778545566

на сайты, которые вы часто посещаете. [Изменить список закладок](#)

ОТ ИМУЩЕСТВИИ

Вид: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 470 м²

Этаж: 1

Высота потолка: 4 м

Отделка: чистовая

Мощность электропит: 250 кВт

Тип сделки: продажа

180 000 000 Р

382 979 Р за м²

8 985 872-53-12

Написать сообщение
Отправит на мобильный телефон

Агент estate

Клиентом

Завершено 4036 объявлений

AG

[Подписаться на продажи](#)

Контактное лицо

Елена

Расположение

Москва, Первомайская ул., 96

• Первомайская, 8-10 мин

• Углыновская, 8-11-30 мин

• Шаховская, 8-21-30 мин

[Показать карту](#)

Описание

Продажа торгового помещения 470 м2 на Первомайской улице.

1-я линия домов. 1 этаж и подвал административного здания, открытая планировка. 3 отдельных входа с фасада. 2 отдельных входа со двора. Высота потолка 1 этаж - 4 м, высота потолка подвала 3 м, витражные окна по фасаду. Электрическая мощность 250 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Большой торговый потенциал. Помещение располагается в центре жилого массива, в легкой доступности от метро, рядом остановка общественного транспорта. Плотный автомобильный и пешеходный трафик.

Арендаторы: Пекарня "Домашняя пекарня", магазин "Обош", магазин мяса "Индийка дом".

Общая МАП - 1 100 000 рублей. Окупаемость 13,6 лет

Объект № 542599

Номер объекта: #0942599/310

О здании

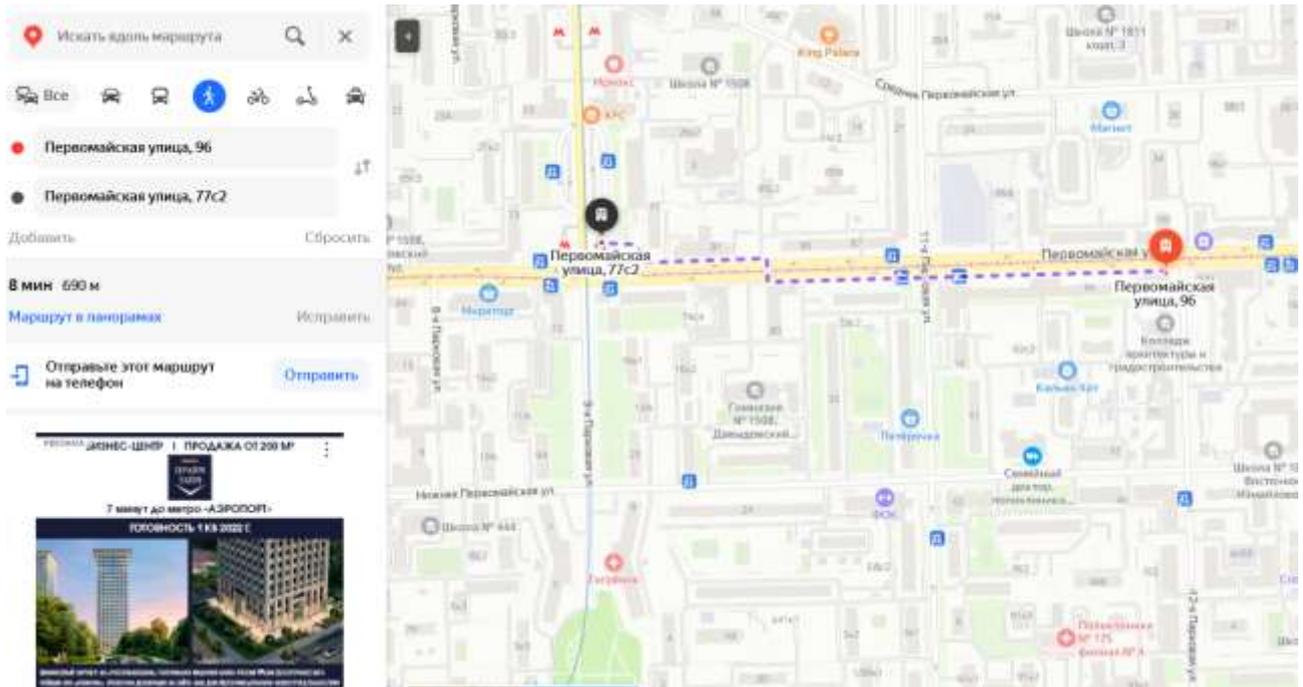
Тип здания: административное здание

Парковка: на улице

№ 1778545566 - Обновлено 14.05.2022 09:07:00 (UTC+3) (48) просмотров

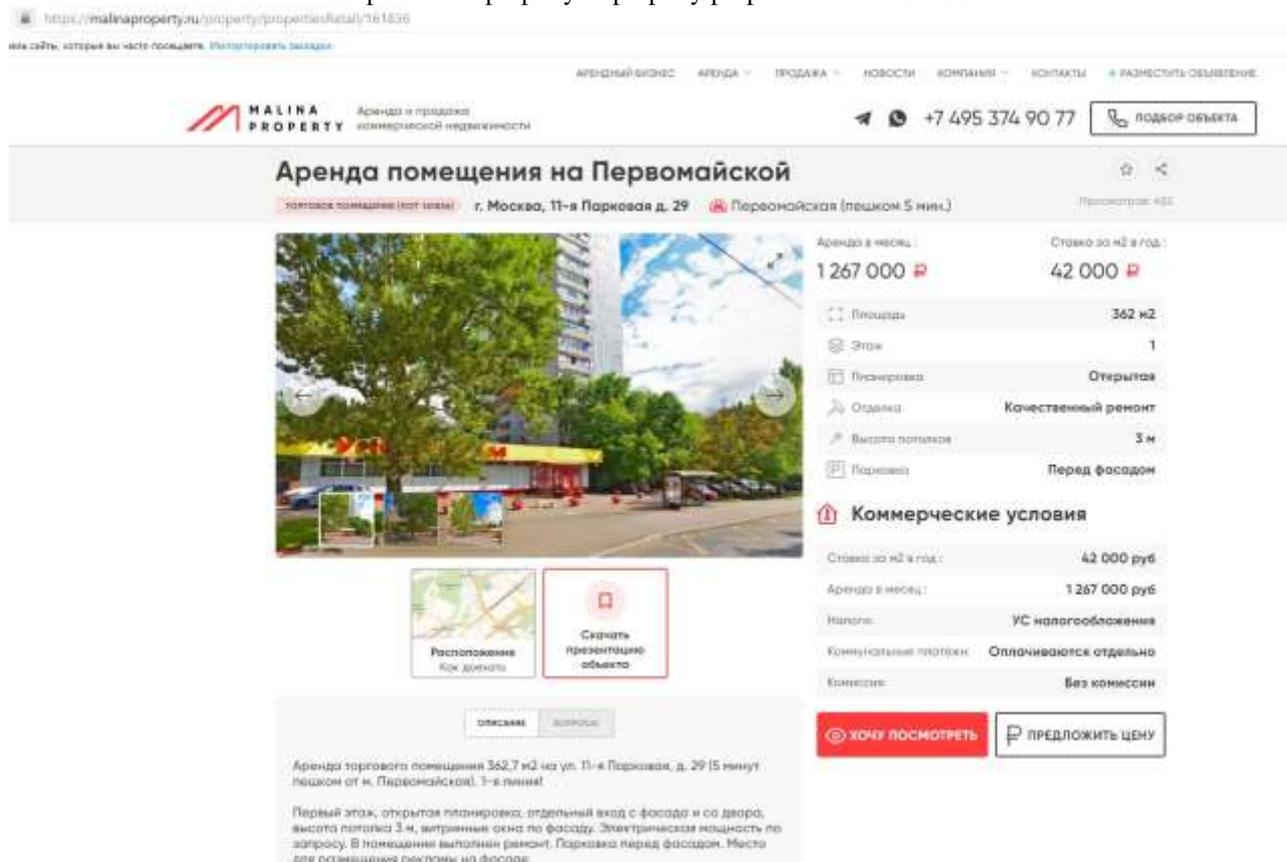
[Посмотреть](#)





Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161836>



Аренда помещения на Первомайской
 торговое помещение (роз. магаз.) г. Москва, 11-я Парковая д. 29 (Первомайская (пешком 5 мин.))

Аренда в месяц: 1 267 000 руб. Ставка за м2 в год: 42 000 руб.

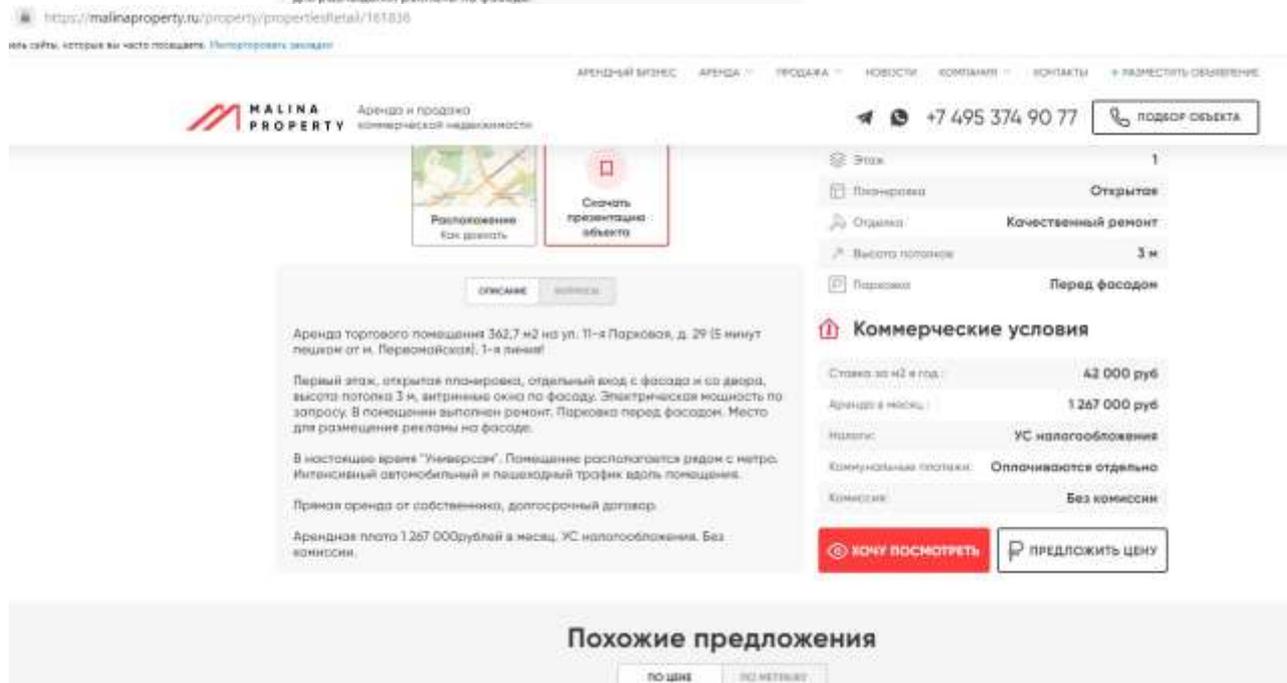
Площадь: 362 м2
 Этаж: 1
 Планировка: Открытая
 Отделка: Качественный ремонт
 Высота потолков: 3 м
 Парковка: Перед фасадом

Коммерческие условия
 Ставка за м2 в год: 42 000 руб.
 Аренда в месяц: 1 267 000 руб.
 Налог: УС налогообложения
 Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
 Комиссия: Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

Аренда торгового помещения 362,7 м2 на ул. 11-я Парковая, д. 29 (5 минут пешком от м. Первомайская). 1-я линия!

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.



Аренда торгового помещения 362,7 м2 на ул. 11-я Парковая, д. 29 (5 минут пешком от м. Первомайская). 1-я линия!

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

В настоящее время "Универсал". Помещение располагается рядом с метро. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

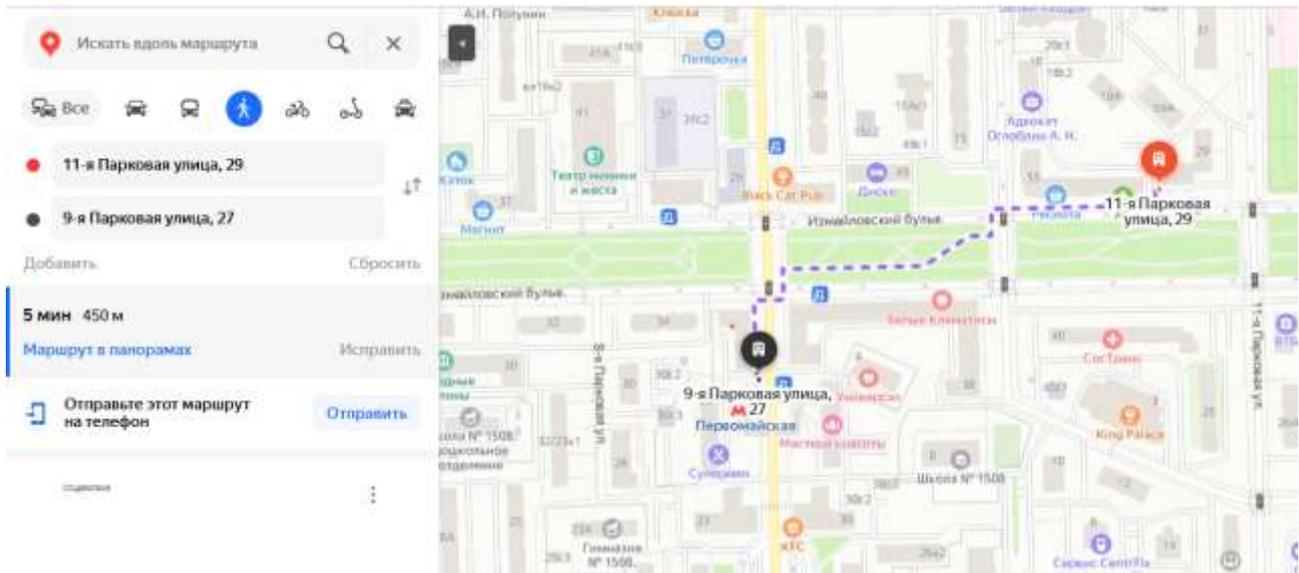
Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 1 267 000 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

Похожие предложения

[ПО ЦЕНЕ](#) [ПО МЕТРАЖУ](#)





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222>

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222

Мно сайты, которые вы часто посещаете. Изменить список закладок

АГЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ + РАЗДЕЛИТЬ ОБЪЕКТЫ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Аренда нежилого помещения

торговое помещение (107 кв.м) г. Москва, ул. Первомайская д. 106 Первомайская (пешком 13 мин.) Промышленность 021

Аренда в месяц: 3 200 000 руб. Ставка за м2 в год: 39 183 руб.

- Площадь: 980 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 3 м
- Парковка: Перед фасадом

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год: 39 183 руб.
 Аренда в месяц: 3 200 000 руб.
 Налог: НДС включен
 Коммунальные платежи: Включены в арендную плату
 Комиссия: Без комиссии

ХОЗУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Расположение как доскать. Скачать презентацию объекта.

Описание Визуал

Аренда торгового помещения 979,4 м2 на ул. Первомайская, д. 106 (13 минут пешком от м. Первомайская), 1-я линия!

979,4 м2 на 1 этаже, открытая планировка, вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Наличие грузоподъемной зоны. Электрическая мощность по запросу. В помещении выполнен ремонт. Место для размещения рекламы на фасаде.

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222

Мно сайты, которые вы часто посещаете. Изменить список закладок

АГЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ + РАЗДЕЛИТЬ ОБЪЕКТЫ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Расположение как доскать. Скачать презентацию объекта.

Описание Визуал

Аренда торгового помещения 979,4 м2 на ул. Первомайская, д. 106 (13 минут пешком от м. Первомайская), 1-я линия!

979,4 м2 на 1 этаже, открытая планировка, вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Наличие грузоподъемной зоны. Электрическая мощность по запросу. В помещении выполнен ремонт. Место для размещения рекламы на фасаде.

Здание располагается в центре жилого массива. Парковка перед фасадом. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 3 200 000 рублей в месяц, включая НДС и коммунальные расходы. Без комиссии.

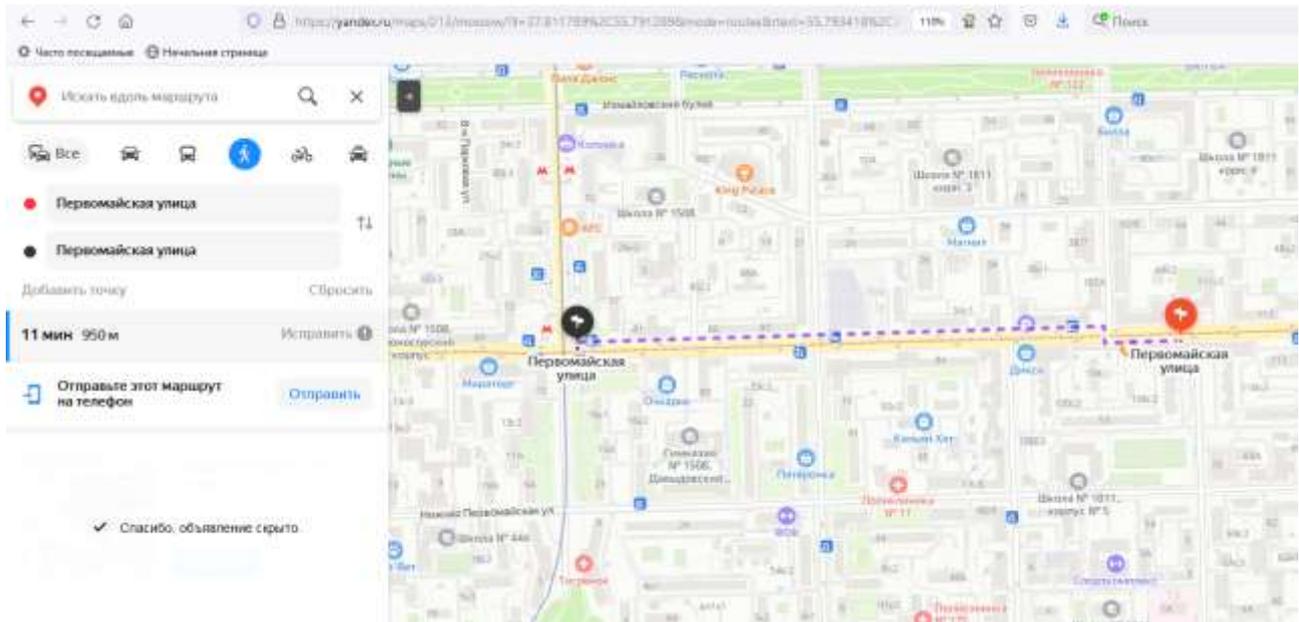
Этаж: 1
 Планировка: Открытая
 Отделка: Качественный ремонт
 Высота потолков: 3 м
 Парковка: Перед фасадом

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год: 39 183 руб.
 Аренда в месяц: 3 200 000 руб.
 Налог: НДС включен
 Коммунальные платежи: Включены в арендную плату
 Комиссия: Без комиссии

ХОЗУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ





https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_prohodnom_meste_869.6_m_2328055489

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_prohodnom_meste_869.6_m_23...

ы сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Москва · Коммерческая недвижимость · Сдам · Торговое помещение

Торговая площадь в проходном месте, 869.6 м²

2 950 000 ₽
В МЕСЯЦ ▾

3 392 ₽ в месяц за м², залог 2 950 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

8 981 333-44-58

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Александр
Арендодатель
На Авито с октября 2020
Завершено 12 объявлений



9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_prohodnom_meste_869.6_m_23...

ть сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)



Только на Авито
Недвижимость не нашлась на др...



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

2 950 000 ₽
В МЕСЯЦ ▾

3 392 ₽ в месяц за м², залог 2 950 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

8 981 333-44-58

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Александр
Арендодатель
На Авито с октября 2020
Завершено 12 объявлений



9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **869.6 м²**
Этаж: **1**
Высота потолков: **3 м**

Отделка: **без отделки**
Тип аренды: **прямая**
Арендные каникулы: **есть**
Минимальный срок аренды: **11 мес.**
Платежи включены: **эксплуатационные**

Расположение

Москва, 3-я Парковая ул., 22
● Измайловская ⚡ 11–15 мин. ● Первомайская ⚡ 11–15 мин.
● Щелковская ⚡ 21–30 мин.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Предлагается помещение свободного назначения по адресу: г. Москва, 3 Парковая д. 22. Расположено помещение в жилом массиве с хорошей проходимостью (на тропе ведущей от метро). Помещение используется под продуктовый магазин и имеет следующие характеристики:

-пристроено-встроенное помещение;



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_prohodnom_meste_869.6_m_23...

ель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Предлагается помещение свободного назначения по адресу: г. Москва, 3 Парковая д.22. Расположено помещение в жилом массиве с хорошей проходимостью (на тропе ведущей от метро). Помещение используется под продуктовый магазин и имеет следующие характеристики:

- пристроено-встроенное помещение;
 - площадь 869,6 м2;
 - расположение на 1 этаже;
 - центральные коммуникации;
 - электрическая мощность под арендатора;
 - зона погрузки разгрузки;
 - парковка.
- Коммерческие условия:
- цена 2950 000 руб.;
 - коммунальные платежи оплачиваются отдельно по факту потребления;
 - система налогообложения ОСН;
 - каникулы 1 мес.;

2 950 000 Р
В МЕСЯЦ ▾

3 392 Р в месяц за м², залог 2 950 000 Р
или [предложите свою цену](#)

8 981 333-44-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Александр
Арендодатель
На Авито с октября 2020
Завершено 12 объявлений



9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О здании

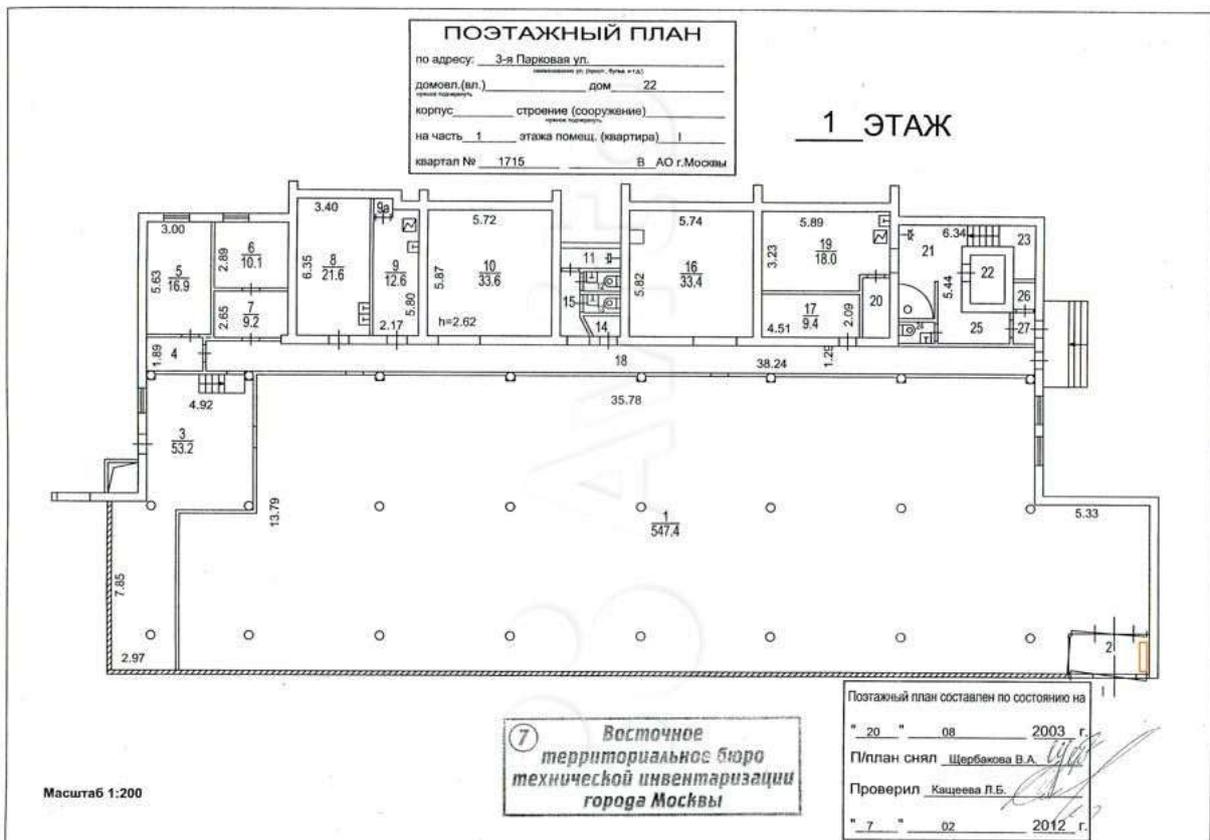
Тип здания: **жилой дом**

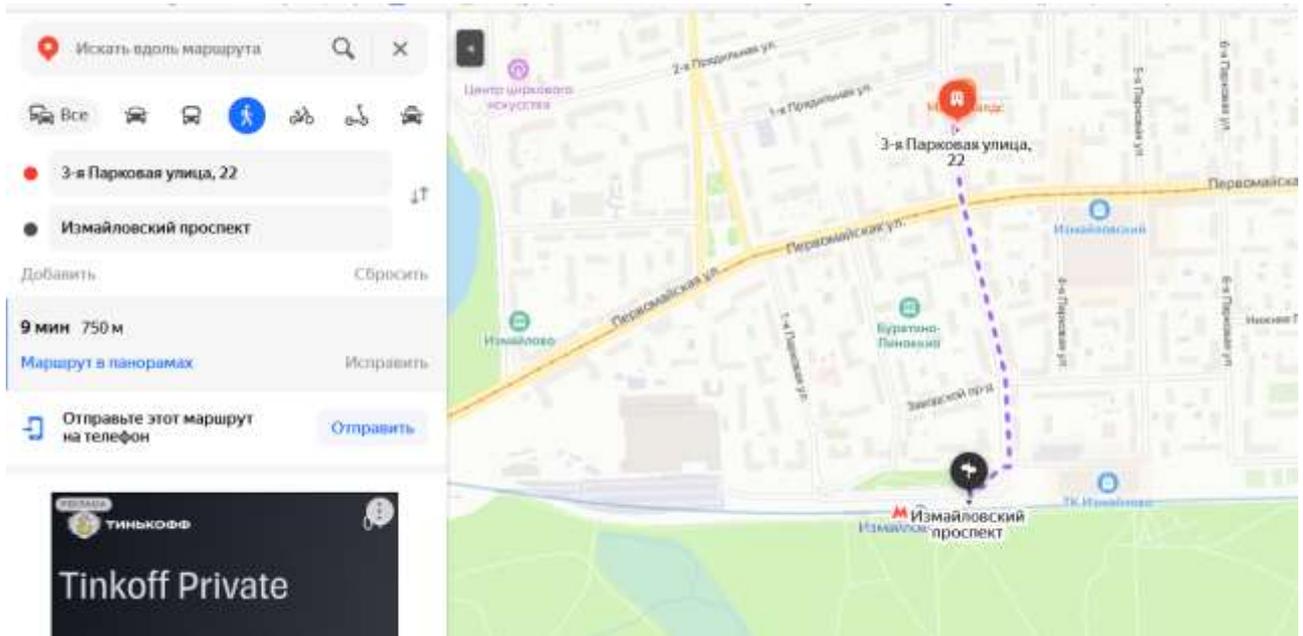
Парковка: **на улице**

Удалённость от дороги: **первая линия**

№ 2328055489 · 1 сентября в 10:40 · 271 просмотр (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)





https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/165926

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/165926
[Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA
PROPERTY Аренда и продажа
коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Аренда торгового помещения на Первомайской улице

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ПЛОТ 165926) г. Москва, Первомайская д. 100 Первомайская (пешком 5 мин.)

Просмотров: 318



Аренда в месяц : 1 170 400 **₽**
 Ставка за м2 в год : 38 584 **₽**

- Площадь: 364 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 3.25 м
- Мощность электроэнергии: 65 кВт
- Парковка: Перед фасадом

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год : 38 584 руб

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/165926

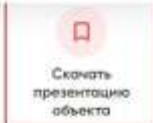
[Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA
PROPERTY Аренда и продажа
коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА



Описание

Предлагается в аренду торговое помещение на Первомайской улице д. 100 (5 минут пешком от станции метро "Первомайская"). 1 линия домов.

364.8 м2 на 1 этаже, отдельный вход с улицы, торговые залы с витринным остеклением, подсобные помещения, высота потолков 3.25 м. Электрическая мощность 65 кВт, санузел с мойкой точкой. Место для размещения рекламной вывески.

Ранее в помещении располагался магазин "Комус". Жилой район с активным пешеходным и автомобильным трафиком. Станция метро Первомайская – 700 метров. Рядом остановки общественного транспорта.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Стоимость аренды 1 170 400 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 3.25 м
- Мощность электроэнергии: 65 кВт
- Парковка: Перед фасадом

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год : 38 584 руб

Аренда в месяц : 1 170 400 руб

Налоги: УС налогообложения

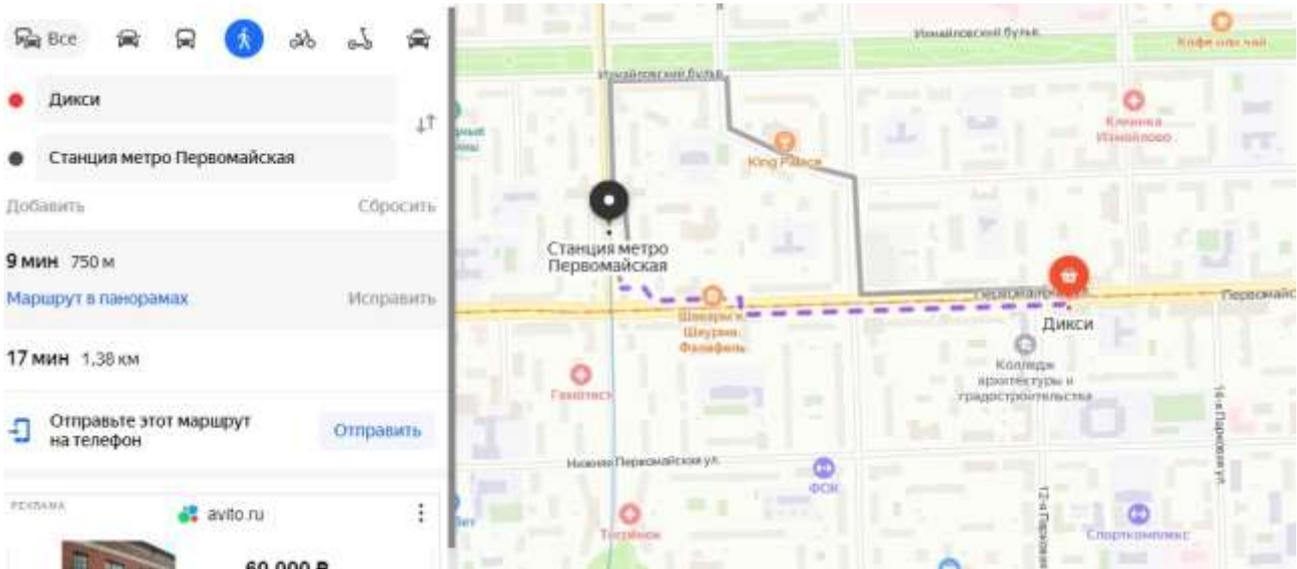
Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно

Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ





Предложения, используемые для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162822>

The screenshot displays a real estate listing on the Malina Property website. The main heading is "Продажа помещения с арендаторами" (Sale of premises with tenants). The listing is for a commercial premises located at "г. Москва, ул Энергетическая д. 18" (Moscow, Energeticheskaya St. 18), which is 8 minutes walking from the Aviamotornaya station. The price is 55,000,000 RUB, and the price per square meter is 323,529 RUB. The premises has a total area of 170 m², is on the 1st floor, and features a high-quality renovation, 3m high ceilings, 40 kW power, and a parking lot in front. The listing includes a photo of the storefront with a Domino's Pizza sign and a "DOMINOS.RU" sign. A map shows the location near the Aviamotornaya station. The "Информация по арендатору" (Tenant information) section lists the tenants: a pizzeria "Доминос пицца" (Domino's Pizza) and a beauty salon, with a total monthly rent of 400,000 RUB. The "Коммерческие условия" (Commercial conditions) section shows the price per m², total price, and commission-free sale.

Продажа помещения с арендаторами

торговое помещение (лот №1433) г. Москва, ул Энергетическая д. 18 Авиамоторная (пешком 8 мин.) Прометр: 3656

Цена объекта: 55 000 000 ₽ Цена за м2: 323 529 ₽

Площадь: 170 м2
Этаж: 1
Планировка: Открытая
Отделка: Качественный ремонт
Высота потолков: 3 м
Мощность электроэнергии: 40 кВт
Парковка: Перед фасадом
Вытяжка: Есть

Информация по арендатору

Арендатор: пиццерия "Доминос пицца", салон красоты

Месячная арендная плата: 400 000 руб.
Годовой арендный поток: 4 800 000 руб.
Окупаемость: 11.5 лет (без учета индексации)
Доходность: 8.7% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 323 529 руб
Общая стоимость: 55 000 000 руб
Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Описание:
Продажа торгового помещения 170,2 м2 с арендаторами на ул. Энергетическая, д. 18 (8 минут пешком от м. Авиамоторная), 1 линия домов.
170,2 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.
Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: магазин косметики "Подружка", отель, пекарня "ARAME".
Арендатор:
1. Пиццерия "Доминос пицца", площади 112 м2, месячная арендная плата 250 000 рублей, договор аренды на 7 лет с 2022 года.
2. Салон красоты (работает), площади 58 м2, месячная арендная плата 150 000 рублей, договор аренды с февраля 2021 года на 11 месяцев. Общий месячный арендный 400 000 рублей, окупаемость 11.5 лет.
Стоимость продажи 55 млн. рублей. Без комиссии.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162822



ссылки на сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA Аренда и продажа
PROPERTY коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Воспользуйтесь помощью брокера

Оставьте заявку, брокер подберет подходящие объекты всего за 5-10 минут и сэкономит до 80% вашего времени

Ваше имя



Номер телефона

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ



Дмитрий

Брокер по работе с клиентами



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/149366>

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с Магнолией

Торговое помещение (шоп райзинг) г. Москва, Спортивная д. 18 Бауманская (пешком 3 мин.) Прокатчик: 2644

Цена объекта: 210 000 000 руб. Цена за м2: 564 516 руб.

- Площадь: 372 м2
- Этаж: 1, -1
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 3,1 м
- Мощность электроснабжения: 70 кВт
- Выписка: Есть

Информация по арендатору

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Информация по арендатору

- Арендатор: продуктовая сеть "Магнолия"
- Срок договора аренды от: 2012
- Срок договора аренды до: 2026
- Месячная арендная плата: 1 500 000 руб.
- Годовой арендный поток: 18 000 000 руб.
- Окупаемость: 11.7 лет (без учета индексации)
- Доходность: 8.6% годовых

Коммерческие условия

- Цена за м2: 564 516 руб.
- Общая стоимость: 210 000 000 руб.
- Комиссия: Без комиссии

Описание: Продажа торгового помещения с Арендатором сетевой магазином "Магнолия", площадью 372 м2 на ул. Спортивная, д. 18 (3 минуты пешком от метро "Бауманская").

Первый этаж 272 м2, подвал 100 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом.

Помещение располагается рядом с метро. Большой пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: продуктовая сеть "Магнолия" арендует с 2012 года! снова заключили долгосрочный договор на 7 лет от декабря 2019 года, месячная арендная плата - 1 500 000 рублей или 8% от ТО, окупаемость - 10 лет.

Стоимость продажи 210 млн. рублей. Без комиссии.

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом.

Помещение располагается рядом с метро. Большой пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: продуктовая сеть "Магнолия" арендует с 2012 года! снова заключили долгосрочный договор на 7 лет от декабря 2019 года, месячная арендная плата - 1 500 000 рублей или 8% от ТО, окупаемость - 10 лет.

Стоимость продажи 210 млн. рублей. Без комиссии.

Цена за м2: 564 516 руб.

Общая стоимость: 210 000 000 руб.

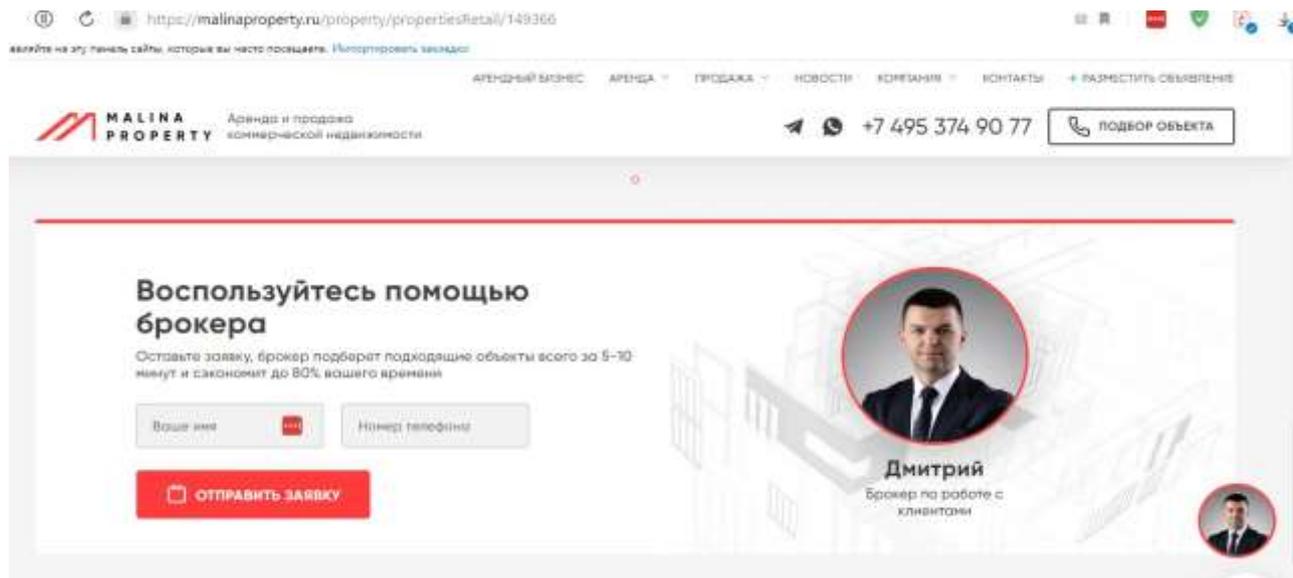
Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО НЕТАРГАМ





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152246>

ARЕНДНЫЙ БИЗНЕС | АРЕНДА | ПРОДАЖА | НОВОСТИ | КОМПАНИЯ | КОНТАКТЫ | + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа арендного бизнеса с сетевыми арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ПОТ 152246) г. Москва, Щелковское шоссе д. 12 корпус 3 Щелковская (пешком 20 мин.) Прозрачность: 528

Цена объекта:	82 000 000 Р	Цена за м2:	304 832 Р
Площадь:	269 м2	Этаж:	1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3 м	Парковка:	Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор: Wildberries, Винлоб, салон красоты, аптека
Срок договора аренды до: долгосрочный договор

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152246

ARЕНДНЫЙ БИЗНЕС | АРЕНДА | ПРОДАЖА | НОВОСТИ | КОМПАНИЯ | КОНТАКТЫ | + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Информация по арендатору

Арендатор: Wildberries, Винлоб, салон красоты, аптека
Срок договора аренды до: долгосрочный договор

Месная аренда/плата:	567 200 руб.
Годовой арендный поток:	6 806 400 руб.
Окупаемость:	12 лет (без учета индексации)
Доходность:	8.3% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	304 832 руб
Общая стоимость:	82 000 000 руб
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии

Расположение: Как добраться

Скачать презентацию объекта

описание | фотообзор

Продажа торгового помещения 269,5 м2 с арендаторами на Щелковском шоссе, д.12 корпус 3 (20 минут пешком от метро Щелковская). 1 линия домов.

Помещение 269,5 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность – кВт. Парковка перед фасадом. Места для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль проезжей части. Окружение: «миллионник "Пятнички"».



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152246

ARЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения 269,5 м2 с арендаторами на Щелковском шоссе, д.12 корпус 3 (20 минут пешком от метро Щелковская). 1 этаж дома.

Помещение 269,5 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность - кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещений. Окружение: супермаркет "Петровский"

Арендаторы:
1. Аптека "Виклаб".
2. Аптека.
3. Салон красоты.
4. Пункт выдачи "Wilabermes".
Общий месячный арендный поток 567 200 рублей.

Стоимость 82 млн. рублей. Без комиссии.

Годовой арендный поток: **6 806 400 руб.**
Окупаемость: **12 лет (без учета индексации)**
Диагностика: **8.3% годовых**

Коммерческие условия

Цена за м2: **304 832 руб**
Общая стоимость: **82 000 000 руб**
Ежемесячные платежи: **Оплачиваются отдельно**
Комиссия: **Без комиссии**

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152246

ARЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Воспользуйтесь помощью брокера

Оставьте заявку, брокер подберет подходящие объекты всего за 5-10 минут и сэкономит до 80% вашего времени

Ваше имя: [input] Номер телефона: [input]

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Дмитрий
Брокер по работе с клиентами



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157110

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157110

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с арендаторами

торговая площадь (лот 157110) | г. Москва, Волховский переулок д. 2 | Бауманская (пешком 4 мин.) | Просмотр 7142

Цена объекта:	84 700 000 Р	Цена за м2:	342 914 Р
Площадь:	247 м2	Этаж:	1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3 м	Мощность электроэнергии:	80 кВт
Парковка:	Перед фасадом	Вытяжка:	Есть

Информация по арендатору

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Расположение
Как добраться

Скачать презентацию
объекта

Описание | Фотогалерея

Продажа торгового помещения с арендаторами, площадью 247,4 м2 на Волховском переулке, д. 2 (4 минуты пешком от метро "Бауманская"), 1 линия домов.

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход, высота потолка - 3 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 80 кВт. Парковка перед фасадом.

Центр густонаселенного жилого массива. Традиционно пешеходная и торговая зона района. Переулок между двумя центральными улицами района.

Окружение в соседних домах: Аптеки Сталицы, Диска, Перекресток.

Арендаторы: пиццерия "Доминос", барбершоп "Hard Coin", ливной бар "13 rules", пункт выдачи "СДЕК". Месячный арендный поток по арендаторам 624 600 рублей.

Информация по арендатору

Арендатор: пиццерия "Доминос", барбершоп "Hard Coin", ливной бар "13 rules"

Месячная аренда платит: 624 600 руб.

Годовой арендный поток: 7 495 200 руб.

Окупаемость: 11,3 лет (без учета индексации)

Доходность: 8,8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 342 914 руб

Общая стоимость: 84 700 000 руб

Комиссии: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ | ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

торговая зона района, переулок между двумя центральными улицами района.

Окружение в соседних домах: Аптеки Сталицы, Диска, Перекресток.

Арендаторы: пиццерия "Доминос", барбершоп "Hard Coin", ливной бар "13 rules", пункт выдачи "СДЕК". Месячный арендный поток по арендаторам 624 600 рублей.

Окупаемость 11,3 лет.

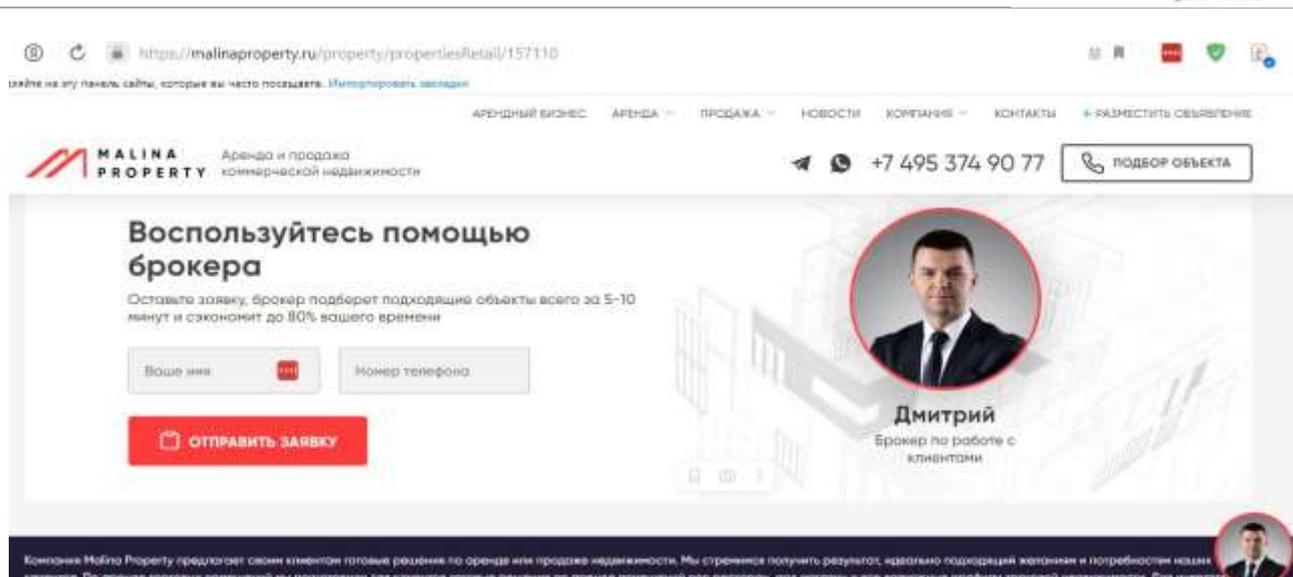
Стоимость продажи 84 700 000 рублей. Без комиссии.

Комиссии: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ | ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157295>

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | + разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 | ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа коммерческого помещения с супермаркетом Мираторг®

в новостройке (от 157295) | г. Москва, ул. Княжнина д. 2 | Лефортово (пешком 5 мин.) | Планировка: ТТЗ

Цена объекта:	150 000 000 ₽	Цена за м2:	308 008 ₽
Площадь:	487 м2	Этаж:	- 1
Планировка:	Открытая	Отделка:	За выездом арендатора
Высота потолков:	4 м	Мощность электроэнергии:	97 кВт
Парковка:	Перед фасадом		

Информация по арендатору

Арендатор: супермаркет Мираторг

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | + разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 | ПОДБОР ОБЪЕКТА

Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет Мираторг
Месичная аренда плата:	1 050 000 руб.
Годовой арендный поток:	12 600 000 руб.
Окупаемость:	11.9 лет (без учета индексации)
Доходность:	8.4% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	308 008 руб.
Общая стоимость:	150 000 000 руб.
Комиссия:	Без комиссии

Описание | Фотогалерея

Продажа торгового помещения, площадью 487,1 м2 на ул. Княжнина д.2 (5 минут пешком от метро "Лефортово"), 1 линия домов.

487,1 м2 высокий цоколь (фактически полноценный 1 этаж), открытая планировка, отдельный вход с уровня земли и один вход из подземного паркинга, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 97 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в новом ЖК Лефортово корпус 3, в шаговой доступности от будущего ТПУ Лефортово. Дом введен в эксплуатацию. Служебная планировка.

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ | **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157295

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

паркинга, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 97 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в новом ЖК Лефортово корпус 3, в шаговой доступности от будущего ТПУ Лефортово. Дом введен в эксплуатацию. Собственность получена.

Арендаторы:
1. Супермаркет "Мираторг", договор аренды от 28.02.2022 года на 10 лет, площади 400 м2, месячная арендная плата на 1 год 800 000 рублей, 2 год 840 000 рублей, 3 год 882 000 рублей, безусловная индексация 5%, привязка к РТС 5%.
2. Вакантная площадь 87 м2, прилавочная зона, площадь 87 м2, потенциальная месячная арендная плата 250 000 рублей. Общий месячный арендный платеж по 1 году 1 050 000 рублей.

Стоимость продажи 150 рублей. Без комиссии.

Годовой арендный платеж: 12 600 000 руб.
Окупаемость: 11,9 лет (без учета индексации)
Доходность: 8,4% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 308 008 руб.
Общая стоимость: 150 000 000 руб.
Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО НЕТАЖИ

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157295

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Площадь - 395 м2 | Площадь - 487 м2 | Площадь - 430 м2

Воспользуйтесь помощью брокера

Оставляя заявку, брокер подберет подходящие объекты всего за 5-10 минут и сэкономит до 80% вашего времени

Ваше имя: [input type="text"] Номер телефона: [input type="text"]

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Дмитрий
Брокер по работе с клиентами



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151739>

Мальта сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения с арендатором ВкусВилл

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 151739) г. Москва, Кастанаевская д. 51к2 Славянский бульвар (пешком 7 мин.) Просмотрено: 3894



Цена объекта:	75 000 000 ₽	Цена за м2:	324 675 ₽
Площадь:	231 м2	Этаж:	1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	4 м	Мощность электроэнергии:	38 кВт
Парковка:	Перед фасадом		

Информация по арендатору

Арендатор: магазин "ВкусВилл"

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Расположение
Как добраться

Панорама
Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

ОБЪЯВЛЕНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения 231,4 м2 с арендатором "ВкусВилл" на ул. Кастанаевская, д. 51, корп. 2 (7 минут пешком от метро "Славянский бульвар"). 1 линия домов.

231,4 м2 на 1 этаже двух этажного торгового здания, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 38 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет "Магнolia".

Информация по арендатору

Арендатор:	магазин "ВкусВилл"
Срок договора аренды от:	2018
Месячная арендная плата:	520 000 руб.
Годовой арендный поток:	6 240 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Срок окупаемости:	12 лет (без учета индексации)
Доходность:	8,3% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	324 675 руб
Общая стоимость:	75 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

электрическая мощность 38 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет "Магнolia".

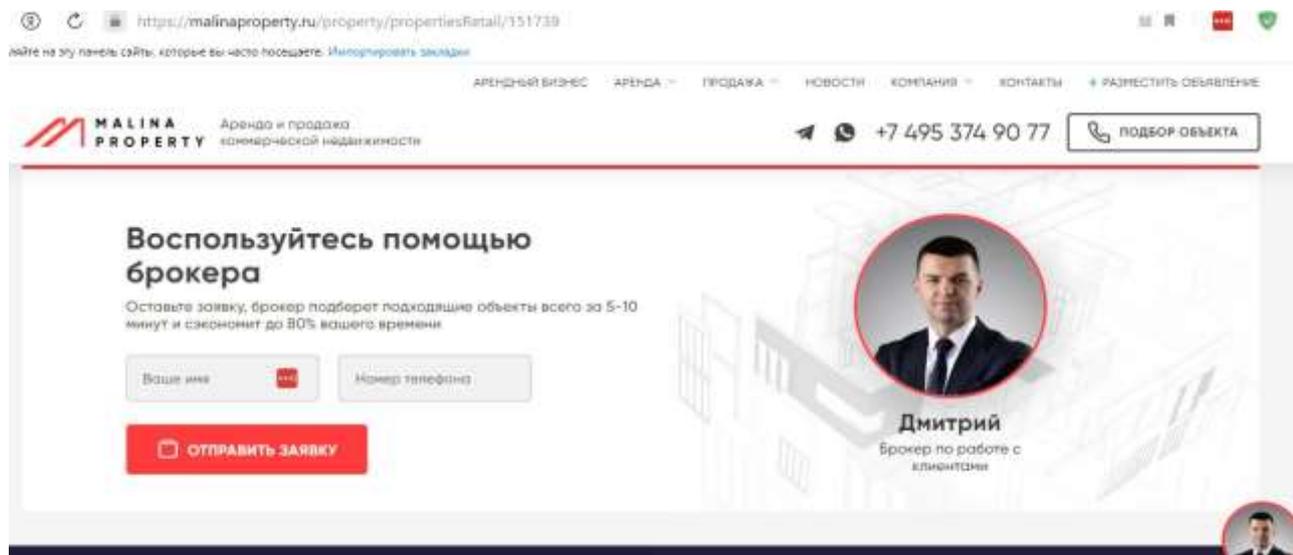
Арендатор: магазин "ВкусВилл", договор на 11 месяцев с 2018 года с ежегодной пролонгацией, месячная арендная плата 520 000 рублей. Срок окупаемости 12 лет.

Стоимость продажи 75 млн. рублей. УС налогообложения. Без комиссии.

Общая стоимость:	75 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151866>

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения с арендаторами

торговое помещение (плат тизем) | г. Москва, Маршала Василевского д. 5 корп 1 | Щукинская (пешком 7 мин.) | Просмотр: 336

Цена объекта: 110 000 000 руб. | Цена за м2: 228 690 руб.

Площадь: 481 м2 | Этаж: -1,1 | Планировка: Открытая | Отделка: Качественный ремонт | Высота потолков: 4 м | Мощность электроэнергии: 73 кВт

Информация по арендатору

Арендатор: Арендаторы: сетевая кофейня Dabro Coffee, сетевая пекарня "Булки"
Месячная арендная плата: 792 000 руб.

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Информация по арендатору

Арендаторы: сетевая кофейня Dabro Coffee, сетевая пекарня "Булки"

Месячная арендная плата: 792 000 руб.
Годовой арендный поток: 9 504 000 руб.
Срок окупаемости: 11,6 лет (без учета индексации)
Дюрация: 8,6% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 228 690 руб.
Общая стоимость: 110 000 000 руб.
Налоги: УС налогообложения
Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
Комиссия: Без комиссии

Арендаторы: Арендаторы: сетевая кофейня "Dabro Coffee", сетевая пекарня "Булки", овощи фрукты, сухофрукты, пиво, рыба, кондитерские изделия, сыры, молоко, колбасы, табак, мясо. Ведут переговоры с потенциальными арендаторами: Дом быта, бакалея, интернет клуб.

Стоимость продажи 110 млн. рублей. Без комиссии.

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

планировка. Есть возможность организовать дополнительный вход в цоколь с торца здания. Выделенная мощность - 73 кВт.

Интенсивные пешеходные и автомобильные потоки. Рядом автобусная остановка. Огромный рекламный потенциал.

Арендаторы: Арендаторы: сетевая кофейня "Dabro Coffee", сетевая пекарня "Булки", овощи фрукты, сухофрукты, пиво, рыба, кондитерские изделия, сыры, молоко, колбасы, табак, мясо. Ведут переговоры с потенциальными арендаторами: Дом быта, бакалея, интернет клуб.

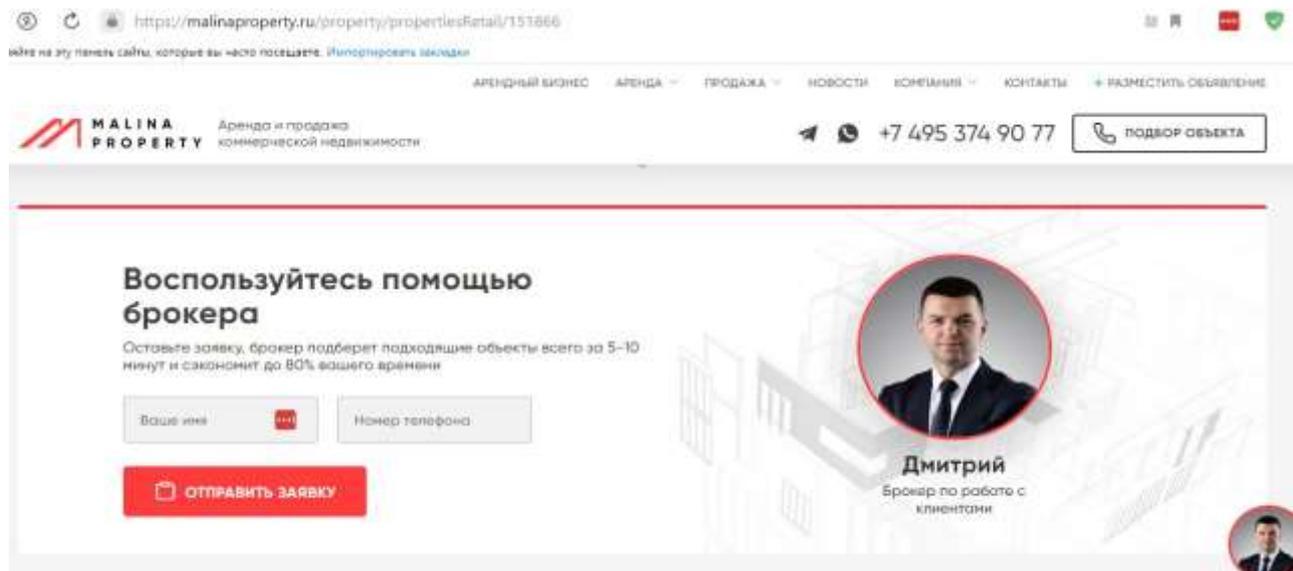
Стоимость продажи 110 млн. рублей. Без комиссии.

Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ | ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722>

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с арендатором Магнит

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ID: 153722) г. Москва, Ленинский проспект д. 34/1 Ленинский проспект (пешком 7 мин.) Планировка: 438А



Цена объекта:	140 000 000 ₽	Цена за м2:	317 460 ₽
Площадь:	441 м2	Этаж:	1, -1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	4, 2,5 м	Мощность электроэнергии:	55 кВт
Парковка:	Перед фасадом	Вытяжка:	Есть

Информация по арендатору

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. Интерпретовать вкладку

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА



Расположение: Как добраться

Панорама: Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

Информация по арендатору

Арендатор:	Продуктовая сеть "Магнит"
Срок договора аренды от:	2019
Срок договора аренды до:	2029
Ежегодная индексация:	5
Окупаемость:	13.3 лет (без учета индексации)
Доходность:	7.5% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	317 460 руб
-------------	-------------

Описание

Продажа торгового помещения 441 м2 с арендатором "Магнит" на Ленинском проспекте, д. 34/1 (5 минут пешком от метро "Ленинский проспект"), 1-я линия домов!

1-й этаж – 261 м2, цоколь – 180 м2, открытая планировка, 2 отдельных входа с фасада и со двора, высота потолков - 1 этаж – 4 м и цоколь – 2,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722

Иде на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения 441 м2 с арендатором "Магнит" на Ленинском проспекте, д. 34/1 (5 минут пешком от метро "Ленинский проспект"). 1-я линия домов!

1-й этаж - 261 м2, цоколь - 180 м2, открытая планировка, 2 отдельных входа с фасада и со двора, высота потолков - 1 этаж - 4 м и цоколь - 2,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Окружение: продуктовые сети "Дикси", "Азбука Вкуса", банк "ВТБ".

Арендатор: продуктовая сеть "Магнит", долгосрочный договор на 10 лет с 2019 года, ежегодная индексация 5%, месячная арендная плата - 880 000 рублей.

Стоимость продажи 140 млн. рублей. Без комиссии.

Ежегодная индексация: 5

Окупаемость: 13.3 лет (без учета индексации)

Доходность: 7.5% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 317 460 руб

Общая стоимость: 140 000 000 руб

Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722

Иде на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Воспользуйтесь помощью брокера

Оставьте заявку, брокер подберет подходящие объекты всего за 5-10 минут и сэкономит до 80% вашего времени

Ваше имя: [input type="text"] Номер телефона: [input type="text"]

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Дмитрий
Брокер по работе с клиентами



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805>

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Изменить панель закладок](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с Пятерочкой на Щёлковское шоссе

торговое помещение (площ 355кв.м) г. Москва, Щёлковское шоссе д. 12х3 Черкизовская (пешком 20 мин.) Просмотреть 48%



Цена объекта:	108 000 000 Р	Цена за м2:	304 225 Р
Площадь:	355 м2	Этаж:	1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3,20 м	Мощность электроэнергии:	150 кВт
Парковка:	Перед фасадом	Вытяжка:	Можно установить

Информация по арендатору

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Изменить панель закладок](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА




Расположение Как добраться

Панорама Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

Описание

Продажа торгового помещения 355 м2 с Арендатором супермаркет "Пятерочка" на ул. Щёлковское шоссе, д. 12х3 (20 минут пешком от метро Черкизовская), 1-я линия!

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зона разгрузки, высота потолка - 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в центре жилого массива. Большой пешеходный трафик вдоль помещения.

Информация по арендатору

Арендатор: супермаркет "Пятерочка"

Срок договора аренды от: 2019

Срок договора аренды до: 2029

Месная аренда плата: 750 000 руб.

Годовой арендный поток: 9 000 000 руб.

Ежегодная индексация: 5%

Окупаемость: 12 лет (без учета индексации)

Доходность: 8.3% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 304 225 руб

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Изменить панель закладок](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

разгрузки, высота потолка - 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в центре жилого массива. Большой пешеходный трафик вдоль помещения.

Все необходимые коммуникации присутствуют: теплоснабжение, водоснабжение, канализация, каналы связи, электроснабжение.

Арендатор: супермаркет "Пятерочка", долгосрочный договора аренды на 10 лет с декабря 2019 года, арендная ставка 750 000 рублей и % от ТО, индексация 5% окупаемость 12 лет.

Стоимость 108 рублей. Без комиссии.

Коммерческие условия

Цена за м2: 304 225 руб

Общая стоимость: 108 000 000 руб

Налог: УС налогообложения

Комиссия: Без комиссии

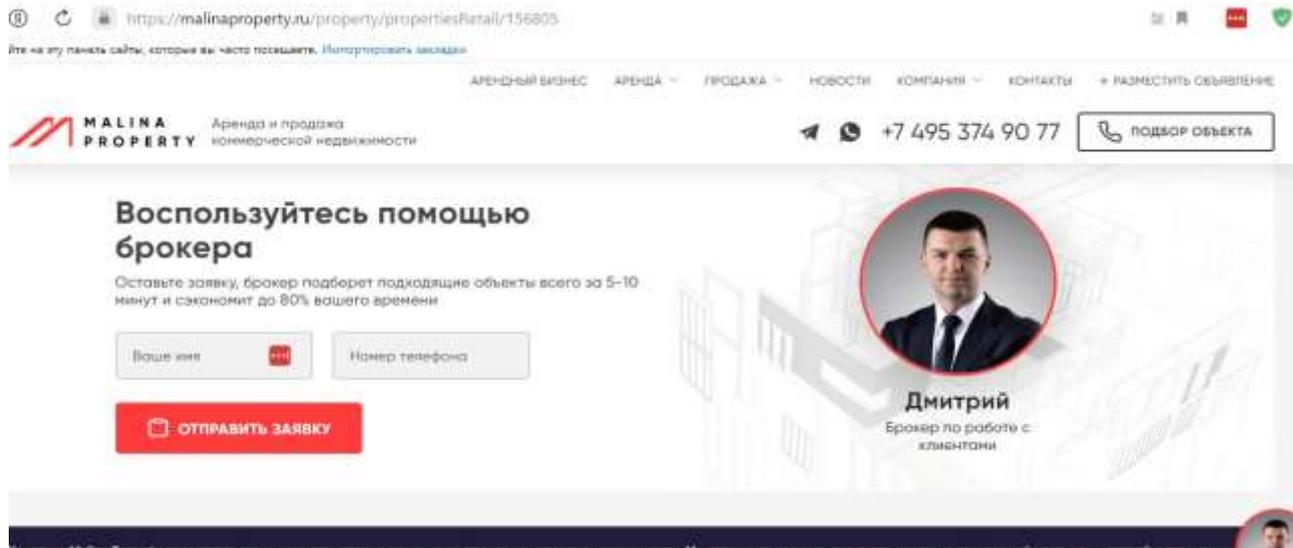
ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Изменить панель закладок](#)

Похожие предложения





https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158795

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с супермаркетом Мираторг

в новостройке (2021-2022) г. Москва, набережная Марка Шагала д. 1к1 ЗИЛ (пешком 15 мин.) Просмотр: 15/18

Цена объекта:	600 000 000 руб.	Цена за м2:	340 522 руб.
Площадь:	1 762 м2	Этаж:	-1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	6 м	Мощность электроэнергии:	350 кВт
Парковка:	Перед фасадом	Вытяжка:	Есть

Информация по арендатору

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Парковка: Перед фасадом
Вытяжка: Есть

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет Мираторг и др.
Срок договора аренды от:	2020
Срок договора аренды до:	2030
Месячная аренда плата:	4 064 665 руб.
Годовой арендный поток:	48 775 980 руб.
Окупаемость:	12.3 лет (без учета индексации)
Доходность:	8.1% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	340 522 руб.
Общая стоимость:	600 000 000 руб.

Описание

Продажа торгового помещения 1762,5 м2 на наб. Марка Шагала, д.1, к.1 (15 минут пешком от метро "ЗИЛ"), 1 линия домов.

1762,5 м2 на -1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и вниз по эскалатору, высота потолка 6 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 350 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение расположится в новом ЖК "Зиларт". В окружении находятся торговые центры, культурные и учебные учреждения.

Арендаторы:



АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения 1762,5 м2 на наб. Марка Шагала, д.1, к.1 (15 минут пешком от метро "ЗИЛ"). 1 линия домов.

1762,5 м2 на -1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и лифта по эскалатору, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 350 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в новом ЖК "Зиларт". В окружении находятся торговые центры, культурные и учебные учреждения.

Арендаторы:
1. Продуктовая сеть "Мираторг", подписан долгосрочный договор на 10 лет с марта 2020 года, месячная арендная плата 2 677 500 рублей с НДС, с 13 -ого месяца 3 014 270 рублей с НДС, индексация 5% с 3-ого года, привязки к ТО-нет.
2. Химчистка "Диана", аптека "С-фарм", пиджечник, пункт выдачи "Ozon", ателье, табачная лавка, магазин цветов, кофейня, аксессуары и пилатес студия.
Общий месячный арендный поток 4 064 665 рублей.

Стоимость продажи 600 млн. рублей. Без комиссии.

Окупаемость: 12.3 лет (без учета индексации)
Доходность: 8.1% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 340 522 руб
Общая стоимость: 600 000 000 руб
Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Площадь - 1762 м2

Воспользуйтесь помощью брокера

Оставьте заявку, брокер подберет подходящие объекты всего за 5-10 минут и сэкономит до 80% вашего времени

Ваше имя: [input] Номер телефона: [input]

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Дмитрий
Брокер по работе с клиентами



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946

Идеи на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. Информировать владельца

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения с арендатором в Москве

торговое помещение (площадь: 243 м2) г. Москва, поселение Воскресенское, Чечёрский проезд д. 128 (просмотр: АТМ)
Бунинская аллея (транспортом 5 мин.)

Цена объекта:	80 000 000 руб.	Цена за м2:	329 218 руб.
Площадь:	243 м2	Этаж:	1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Мощность электроснабжения:	55 кВт	Парковка:	Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор: ВкусВилл

Идеи на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. Информировать владельца

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Расположение: Как добраться

Скачать презентацию объекта

Информация по арендатору

Арендатор:	ВкусВилл
Срок договора аренды от:	2021
Срок договора аренды до:	2022
Месячная арендная плата:	520 000 руб.
Годовой арендный поток:	6 240 000 руб.
Окупаемость:	12.8 лет (без учета индексации)
Дивидендность:	7.8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	329 218 руб.
Общая стоимость:	80 000 000 руб.
Комиссия:	Без комиссии

Описание: Продажа торгового помещения с арендатором в поселении Воскресенское, Чечёрский проезд, д.128 (5 минут транспортом от метро "Бунинская аллея"), 1 линия!

243,3 м2 на 1 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с фасада, зона загрузки/разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Доходность 7.8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	329 218 руб
Общая стоимость:	80 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

Продажа торгового помещения с арендатором в поселении Воскресенское, Ченерский проезд, д.128 (5 минут транспортом от метро "Бунинская аллея"), 1 линия!

243.3 м2 на 1 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с фасада, зона погрузки/разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: продуктовый магазин "ВкусВилл", договор аренды на 11 месяцев с 2021 года, месячная арендная плата 520 000 рублей.

Стоимость продажи 80 000 000 рублей. Без комиссии.

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946

Идите на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Воспользуйтесь помощью брокера

Оставьте заявку, брокер подберет подходящие объекты всего за 5-10 минут и сэкономит до 80% вашего времени

Ваше имя Номер телефона

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)


Дмитрий
Брокер по работе с клиентами



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ	
<small>(полное наименование органа регистрации права)</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:	
Помещение	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
23.06.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005015
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105203 Москва, ул. Первомайская, д 110, строен 1
Площадь, м ² :	923.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	33649383.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005015:1031
Вид 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:	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 инвестиционно-х паев
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Немириков М. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	<small>(подпись)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № <u>23.06.2020</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>77:03:0005015:6085</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - 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 данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:03:0005015:6085-77/011/2020-14 от 23.06.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилого помещения, удостоверенн Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва 21.05.2020, реестровый номер 77/532-н/77-2020-1-343
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Аренда дата государственной регистрации: 24.11.2017 номер государственной регистрации: 77:03:0005015:6085-77/009/2018-7 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты государственной регистрации лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086 основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753
4.	вид: Доверительное управление, г.Москва, ул.Первомайская, д.110, строен.1, кад.№ 77:03:0005015:6085, Помещение, назначение: нежилое, площадь 923,4 кв.м., этаж: I дата государственной регистрации: 23.06.2020 номер государственной регистрации: 77:03:0005015:6085-77/011/2020-15 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 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
4.1.2.	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" от 30.12.2019 №3936, выдавший орган: зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации; Изменения и дополнения №3936-1 от 11.03.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Изменения и дополнения №3936-2 от 18.03.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Изменения и дополнения №3936-3 от 23.04.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Изменения и дополнения №3936-4 от 28.04.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Изменения и дополнения №3936-5 от 19.05.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.
5. Сведения о наличии решения 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	Нендрок М. В.
<small>(подпись специалиста выписки)</small>	<small>(подпись)</small>
	М.П.
	<small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плани этажа)

Помещение			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов
23.06.2020			
Кадастровый номер:		77:03:0005015:6085	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Файл с планом помещения отсутствует



Масштаб 1: данные отсутствуют

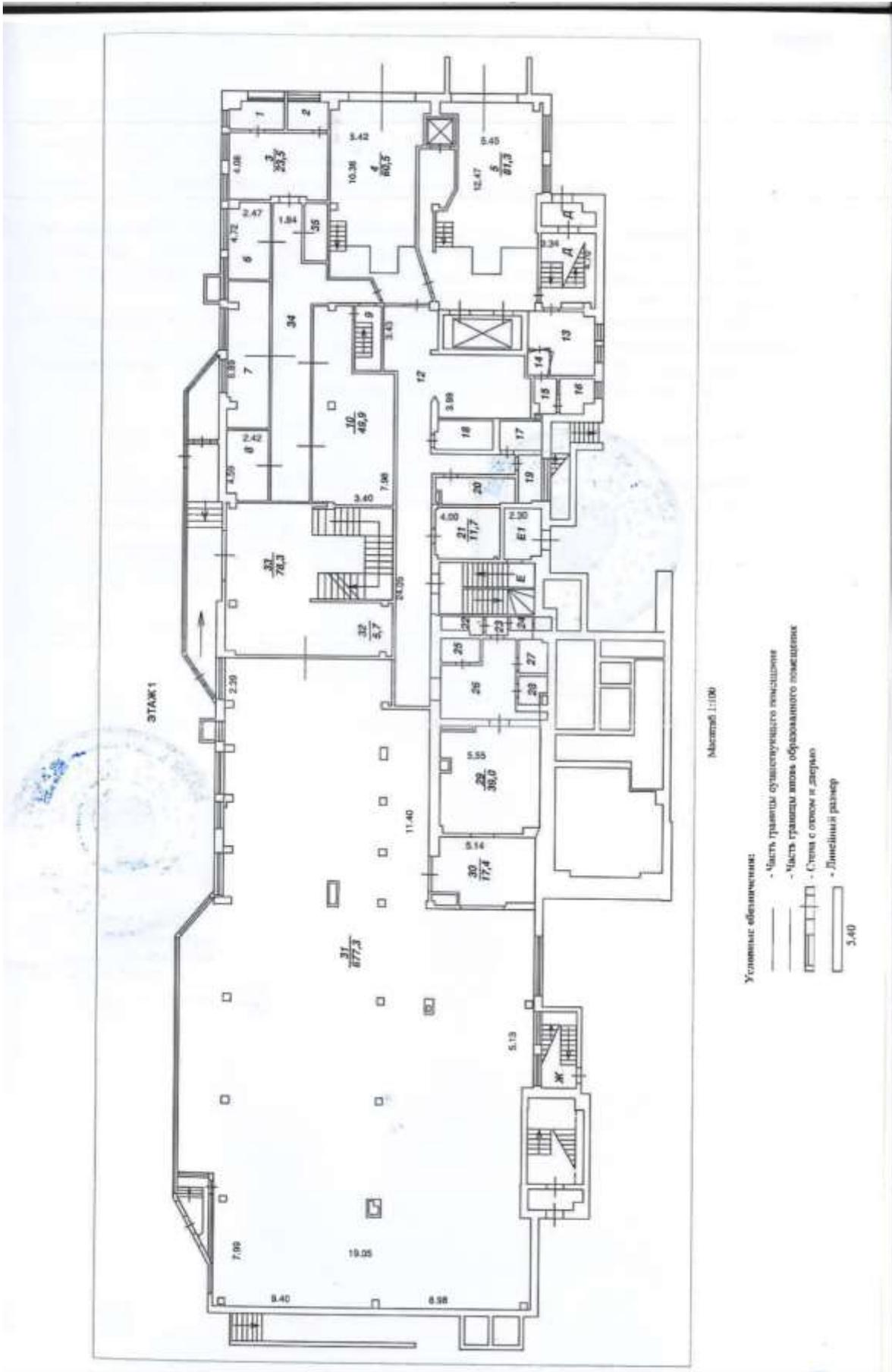
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Немиро夫 М. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.		

Сведения об электронной подписи

ФНО	Немиро夫 Михаил Владимирович	ИНН	007726639745
Адрес	77 Малая, Москва, ул. Тульская 8, д. 13	СНИЛС	1124248216
Должность		Организация	Управление Росреестра по Москве
Номер сертификата	3EBA6F0032AA0C9B468162ACD468DD08	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	23.06.2020 17:33:18	Дата и время проверки	25.06.2020 16:38:25
Статус подписки	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	11.09.2019 09:36:07	Сертификат действителен до	11.12.2021 09:36:07

www.fedres.ru
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
 И СТАНДАРТИЗАЦИИ
 РОССТАНД





ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление

Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60

к заказу 82 34 302342 от 10.04.2018 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Первомайская улица, дом 110

№19
Первое территориальное
управление
ГБУ МосгорБТИ

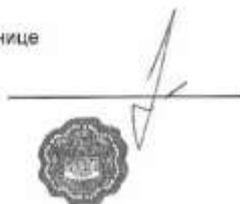
стр. 1
ф.25

Помещение № I Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджой	балконов	прочих		
1	4	дебаркадер	57,8		57,8				410 оцлад. 02.06.2017 г.	
	12	коридор	76,7		76,7				оцлад. 02.06.2017 г.	
	17	касса	4,4	4,4					оцлад. 02.06.2017 г.	
	18	склад	5,1	5,1					оцлад. 02.06.2017 г.	
	19	помещение техническое	3,5		3,5				торгов. 02.06.2017 г.	
	20	раздевалка	7,0		7,0				торгов. 02.06.2017 г.	
	22	санузел	2,8		2,8				торгов. 02.06.2017 г.	
	23	санузел	3,0		3,0				оцлад. 02.06.2017 г.	
	24	санузел	1,6		1,6				торгов. 02.06.2017 г.	
	25	помещение подсобное	3,5		3,5				оцлад. 02.06.2017 г.	
	26	коридор	14,7		14,7				прочая 02.06.2017 г.	
	27	помещение подсобное	3,6		3,6				торгов. 02.06.2017 г.	
	28	помещение подсобное	3,0		3,0				торгов. 02.06.2017 г.	
	29	зал торговый	39,0	39,0					торгов. 02.06.2017 г.	
	30	зал торговый	17,4	17,4					торгов. 02.06.2017 г.	
	31	зал торговый	677,3	677,3					торгов. 02.06.2017 г.	
Итого			923,4	744,2	179,2					
Нежилые помещения всего			923,4	744,2	179,2					
в т.ч. Торговые			765,2	733,7	21,5					
Складские			153,5	10,5	143,0					
Прочие			14,7		14,7					

Экспликация на 1 странице

Исполнитель



11.04.2018 г.

Жукова Т. И.

02 34 17 0023708



763534



ДОГОВОР № 8753
аренды нежилого помещения

город Москва

« 5 » Сентября 2016 года

Акционерное общество «ЕЛЕНА ПЛЮС» зарегистрированное 26.12.1991 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата, ОГРН 1027700578168, ИНН/КПП 7719045300/771901001, адрес местонахождения: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110, в лице Генерального директора Якоба Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

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, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Виноградова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Сидоровым Кириллом Евгеньевичем «28» декабря 2015г. и зарегистрированной в реестре за №11-5634, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторонами»/«Стороны», заключили настоящий договор (о нижеследующем:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование недвижимое имущество, общей площадью 894,1 (Восемьсот девяносто четыре целых одна десятая) квадратных метров (далее – «Помещение»), описанные в соответствии с планами и экспликациями помещений, копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору, и состоят из:

- Лит. А, этаж: 1, помещение № 1, номера комнат № 1(604,3 кв.м), часть комнаты 13 (30,5 кв.м), часть комнаты 21 (65 кв.м), 23 (26,2 кв. м), 24 (49,7 кв.м), 24а (3,8 кв.м), 25 (7,4 кв.м), 25а (5,3 кв.м), 25б (5,4 кв.м), 27 (6,4 кв.м), 27а (2,3 кв.м), 27б (1,7 кв.м), 27в (2,3 кв.м), 28 (2,3 кв.м), 32 (14,2 кв.м), 32а (4,5 кв.м), 33 (38,2 кв.м), 34 (24,6 кв.м), расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1 (далее – «Здание»).

Помещение входит в состав помещений общей площадью 2024,3 кв. метра с кадастровым номером 77:10:007001:3750, условным номером 77-77-05/041/2010-698, принадлежащих Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 14 мая 2010 года серия 77 АМ №443084, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве.

О праве собственности Арендодателя в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № 77-77-05/041/2010-698 от 14 мая 2010 года.

1.2. Помещение передается Арендатору для использования в целях осуществления деятельности по розничной торговле продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Для осуществления торговой деятельности в Помещении Арендатор имеет право использовать Помещение также в целях организации сопутствующих административных, складских и подсобных помещений.

Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором части Помещения в субаренду площадью не более 5 кв.м. под цели, не запрещенные законодательством РФ.

1.3. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Помещения, Помещение будет обеспечено коммунальными услугами в следующем объеме:

- электроснабжением в объеме не менее $P_{\text{расч}} = 110$ кВт;
- холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;
- горячим водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;
- сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на здание, в котором расположено Помещение;
- водоотведением (канализацией).

1.5. Для использования Арендатором Помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.2. настоящего договора, Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение



Арендатором работ по перепланировке Помещения, при условии, что результат перепланировки будет соответствовать плану Помещения, предусмотренном в Приложении № 3 к настоящему договору. Работы будут производиться в соответствии с требованиями строительных норм и правил. Арендатором будет получена вся необходимая предусмотренная законодательством разрешительная документация на производство работ, согласно Приложению №7 к настоящему Договору.

1.6. На момент заключения настоящего Договора в отношении принадлежащих Арендодателю помещений площадью 2024.3 квадратных метров, в состав которых входит Помещение, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи об обременении (ипотеке) в пользу ПАО «Промсвязьбанк»: № 77-77-03/091/2012-027 от 25.09.2012; № 77-77-03/043/2013-212 от 21.06.2013; № 77-77-03/043/2013-658 от 19.12.2013; № 77-77-03/012/2014-273 от 17.07.2014.

Иных обременений на момент заключения настоящего договора Помещение не имеет, оно является свободным от обязательств перед третьими лицами, не является предметом спора или обращения взыскания.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.3. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.4 настоящего договора.

2.1.2. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальной эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, водоотведения, уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории), надлежащим образом оплачивать их услуги, за исключением тех случаев, когда обязанность заключения договоров с такими организациями возложена настоящим договором на Арендатора.

2.1.3. В день подписания настоящего договора предоставить Арендатору в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, место для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов, а также размещения навигации внутри Здания.

Плата за предоставление места для размещения наружной рекламы, рекламных вывесок и прочих рекламных конструкций, баннеров и рекламных щитов, в том числе внутри Здания входит в состав арендной платы.

2.1.4. Подписанием настоящего договора Арендодатель выражает согласие на размещение 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м³ каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора, месторасположение которых определено в приложении №3 к настоящему договору. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.

2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме, а также беспрепятственного въезда к Зданию, в состав которого входит Помещение.

Плата за пользование зоной разгрузки и общей входной группы в помещение входит в состав арендной платы. Границы зоны разгрузки и общей входной группы обозначены в приложении №6 к настоящему договору.

2.1.6. В минимально технически необходимые сроки, устранять возникшие в зоне ответственности Арендодателя (разграничение зоны ответственности Сторон в соответствии с Приложением №6 к настоящему договору), за счет собственных сил и средств неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 6 (шести) часов, устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.

2.1.7. В день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

Арендодатель обязуется согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.

2.1.8. По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности, выделить иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором наружных рекламных конструкций, при условии, если размещение рекламных конструкций в предполагаемом Арендатором месте не будет противоречить законодательству города Москвы по наружной рекламе и размещению рекламных конструкций.

Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.

В случае необходимости, в том числе при изменении положений действующего законодательства в части согласования «концепции размещения всех вывесок на фасаде Здания», по письменному запросу от Арендатора, Арендодатель обязан изготовить, согласовать и предоставить Арендатору согласованную с компетентными органами «концепцию размещения всех вывесок на фасаде Здания», с учетом приложения № 2 к настоящему договору.

В случае неисполнения Арендодателем вышеуказанного обязательства, в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с направления запроса от Арендатора, Арендатор имеет право своими силами изготовить и согласовать



с компетентными органами «концепцию размещения асбестовых вывесок на фасаде Здания» и зачету понесенные в связи с таким согласованием и изготовлением расходы в счет уплаты арендной платы по настоящему договору.

2.1.9. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателем копии договоров энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, уборку прилегающей к зданию в котором расположено Помещение территории, водоотведения),

По письменному запросу Арендатора предоставлять Арендатору имеющуюся в наличии у Арендодателя, либо получение которой возможно исключительно силами Арендодателя, документацию, требующуюся в соответствии с законодательством для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий.

2.1.10. В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в пятнадцатидневный срок с момента получения соответствующего письменного запроса от Арендатора представлять последнему необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение.

2.1.11. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Помещения.

2.1.12. Арендодатель в случаях предусмотренных законодательством, обязуется не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за прошедший месяц.

2.1.13. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания в котором расположено Помещение.

При этом Арендатор согласовывает с Арендодателем места установки телекоммуникационного оборудования в Здании, на территории и крыше Здания, за исключением площади Помещения.

Арендодатель не в праве необоснованно отказывать Арендатору в согласовании мест установки телекоммуникационного оборудования.

При этом в случае непредставления в течение 3 (трех) дней ответа Арендатору, места размещения телекоммуникационного оборудования считаются согласованными Сторонами.

2.1.14. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение (за исключением Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.

2.1.15. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности (Приложением №5 к настоящему договору), включая расчистку и вывоз снега в зимний период.

2.1.16. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора, в том числе в случае несоблюдения Арендодателем условий, предусмотренных п. 5.3.5.5 настоящего Договора, Арендодатель обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения, 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»), неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора), при этом указанная стоимость определяется согласно Приложению № 7 к настоящему Договору, с учетом ежегодной амортизации.

Стоимость неотделимых улучшений не подлежат компенсации Арендодателем в случаях:

- окончания срока действия настоящего Договора, как этот срок определен в п. 5.1 настоящего Договора;
- Расторжения настоящего Договора по вине Арендатора;
- Реализации Арендатором право на односторонний отказ в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора, в отсутствие виновных действий со стороны Арендодателя.

2.1.17. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентам.

2.1.18. Арендодатель выделяет Арендатору рядом со зданием, в котором расположено Помещение, площадку или место на фасаде под установку охладителей (конденсаторов). Место установки охладителей (конденсаторов) определяется в соответствии с Приложением №6 к настоящему договору.



Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 3600x1200x1100 (H), вес 500 кг. Минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 2 (два).

Плата за предоставление площадки под установку охладителей включена в постоянную величину арендной платы.

2.1.19. Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из сторон Договора, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты.

Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения проекта 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 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же двадцатидневный 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.

Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.

Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.

2.1.20. Арендодатель обязуется, в срок не позднее 45 (сорок пять) календарных дней с даты исполнения Арендатором последнего из обязательств, указанных в п.п. 2.2.6., 2.2.7. настоящего Договора:

- внести изменения в государственный кадастр недвижимости и получить кадастровый паспорт Помещения на основании Технического плана изготовленного в соответствии с п. 2.2.7. настоящего договора;
- внести в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о новых характеристиках Здания/Помещения, на основании кадастрового паспорта Здания/помещения;
- предоставить Арендатору экземпляр кадастрового паспорта Помещения и выписку из ЕГРП, подтверждающую право собственности Арендодателя на Здание/помещение с учетом внесенных изменений;
- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.1.21. Нести ответственность за содержание части площади Помещения, в соответствии с Приложением №6 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.

2.1.22. В течение срока действия настоящего Договора нести ответственность за содержание, эксплуатацию и необходимый ремонт входной группы в Здание, в состав которого входит Помещение.

2.1.23. В течение срока действия за свой счет обеспечивать благоустройство, прилегающей к Зданию, в котором расположено Помещение территории, в том числе осуществляемой в рамках городских программ, а также проводить работы по асфальтированию, прилегающей территории.

2.1.24. Не заключать Договоры, связанные с передачей в пользование третьим лицам других Помещений в Здании, деятельность которых, связана с сетевой торговлей продуктами питания, а также сетевой торговлей алкогольной продукцией.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.2.1.1,1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки. Арендатор вправе отсрочить приемку Помещения и подписание акта в том случае, если состояние Помещения на момент его передачи не будет соответствовать требованиям п.1.4. настоящего договора. На срок необходимый Арендодателю для устранения выявленных нарушений.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.3. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.2 настоящего договора.

2.2.4. Содержать Помещение, а также витринное остекление Помещения, выходящее на наружную стену Здания, в технически исправном состоянии, в том числе своевременно проводить текущий ремонт, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, следить за технической исправностью



оборудования, самостоятельно и за свой счет устранять неисправности, возникшие по вине Арендатора, согласно Приложению №6 к настоящему Договору.

2.2.5. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию, в состав которого входит Помещение, территории, при условии предоставления Арендодателем, подтверждающих документов, а также фактического исполнения обязанности, предусмотренной п. 2.1.15 настоящего Договора в следующем размере:

- В летний период (с 01 апреля по 30 сентября (включительно)) в сумме, не превышающей 3 546 (Три тысячи пятьсот сорок шесть) рублей ежемесячно, НДС не предусмотрен.
- В зимний период (с 01 октября по 31 марта (включительно)), в сумме, не превышающей 5 475 (Пять тысяч четыреста семьдесят пять) рублей ежемесячно, НДС не предусмотрен, в том числе, в указанную сумму также включена стоимость расходов по вывозу снега 8 куб. бункером один раз в месяц.

2.2.6. После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Помещения. Арендатор обязан в течение двенадцати месяцев, с даты завершения, указанных выше работ, предоставить Арендодателю оригиналы проектной и исполнительной документации, согласованной с уполномоченными органами/организациями. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в государственных и/или муниципальных органах, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по согласованию с уполномоченными органами/организациями проектной и исполнительной документации по произведенным работам Арендатора, возлагается на Арендодателя.

При этом в случае невозможности согласовать произведенную перепланировку Помещения по причине наличия иных перепланировок в Здании в состав которого входит Помещение, обязанность по согласованию произведенной Арендатором перепланировки возлагается на Арендодателя.

2.2.7. В срок не позднее двух месяцев с даты согласования Арендатором проектной и исполнительной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендатор обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический план Помещения, который должен отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство Помещения и передать подлинный его экземпляр Арендодателю. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в уполномоченных органах/организациях, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по изготовлению Технического плана Помещения возлагается на Арендодателя.

При этом в случае невозможности согласовать произведенную перепланировку Помещения по причине наличия иных перепланировок в Здании в состав, которого входит Помещение, и невозможности получения вышеуказанных документов, обязанность по согласованию произведенной Арендатором перепланировки и получению вышеуказанных документов возлагается на Арендодателя.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.

2.3.2. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором. В случае если инспектирование связано с необходимостью устранения аварийной ситуации инспектирование может быть осуществлено Арендодателем в необходимые для устранения аварии сроки с предварительным уведомлением Арендатора в разумный срок.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором части Помещения в субаренду площадью не более 5 кв.м. под цели, не запрещенные законодательством РФ.

2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Помещения в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, при условии, что работы будут производиться в соответствии с требованиями



строительных норм и правил. Арендатором будет получена вся необходимая предусмотренная законодательством разрешительная документация на производство работ в порядке, предусмотренном п.2.2.6, 2.2.7 настоящего Договора.

2.4.3. С даты подписания настоящего договора использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

2.4.4. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.

2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения здания, в котором расположено Помещение (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.

2.4.6. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.

2.4.7. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.

2.4.8. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени, в присутствии представителя обслуживающей организации.

2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить согласованные с Арендодателем в соответствии с приложением №3 к настоящему договору строительные и отделочные работы в Помещении, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Помещения (в соответствии с Приложением № 3), установка дверей внутри Помещения, установка оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит – систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы необходимые Арендатору в рамках Приложения №3 к настоящему Договору.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату.

Арендная плата состоит из Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.

Арендная плата устанавливается за Помещение в целом. Изменение площади Помещения в результате произведенной Арендатором перепланировки, либо в случае отказа от использования части площади арендуемого Помещения не является основанием для изменения размера арендной платы.

3.2. Ежемесячная величина Минимальной ставки и Процентной ставки арендной платы составляет:

3.2.1. В течение первых 2 (двух) месяцев аренды, исчисленных с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы составит **3 000 000 (Три миллиона) рублей, без НДС** т.к. Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.

При этом, под первым месяцем аренды понимается период с даты подписания сторонами Акта приема-передачи помещения по последний день календарного месяца в котором такой акт был подписан, и, в случае если такой период составит менее полного календарного месяца. Под последующими месяцами аренды понимаются полные календарные месяцы.

Минимальная ставка арендной платы в первый месяц аренды уплачивается в размере пропорциональном количеству дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи помещения по последний день календарного месяца в котором такой акт был подписан.

В течение первых восьми месяцев аренды Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.

3.2.2. До государственной регистрации настоящего Договора арендная плата определяется в следующем порядке:

- За третий, четвертый, пятый, шестой, седьмой, восьмой месяцы аренды, исчисленные с даты подписания Акта приема – передачи по настоящему Договору Ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы составит **1 900 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей, без НДС** т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
- начиная с девятого месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, составит **2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей, без НДС** т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.



- Начиная с 9 (девятого) месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 7% (семь) процентов от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц.
- 3.2.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора арендная плата определяется в следующем порядке:
- За третий, четвертый, пятый, шестой, седьмой, восьмой месяцы аренды, исчисленные с даты подписания Акта приема – передачи по настоящему Договору Ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы составит 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей, без НДС т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
 - начиная с девятого месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, составит 3 000 000 (Три миллиона) рублей, без НДС т.к. Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
 - Начиная с девятого месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 7% (семь) процентов от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц.
- 3.3. На момент подписания настоящего договора, Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
В случае перехода Арендодателя на общий режим налогообложения, в соответствии с которым он будет являться плательщиком НДС, подлежащего начислению на стоимость услуги, размер арендной платы подлежит увеличению на величину НДС.
При этом Арендодатель уведомляет Арендатора о переходе на иную систему налогообложения в течение 3 (трех) дней с момента перехода на новую систему налогообложения.
- 3.4. Под термином «Товарооборот» применительно к настоящему договору Стороны понимают сумму выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором товаров в Помещении через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, очищенного от 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 часть в субаренду;
 - Доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, доходы от размещения платежных терминалов.
- 3.5. Арендатор обязуется по запросу Арендодателя представлять последнему справку о сумме выручки за оплачиваемый месяц от розничной продажи товаров в магазине, расположенном в Помещении.
- 3.6. Оплата ежемесячной Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
Оплата ежемесячной Минимальной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.
Оплата ежемесячной Минимальной ставки арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.
- 3.7. Стороны установили, что отсрочка (рассрочка) оплаты денежных средств не является кредитом и проценты за период пользования денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.



- 3.8. С даты подписания Акта приема-передачи Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горчим и холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором. Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Помещении, а в случае отсутствия или неисправности приборов учета - пропорционально площади Помещения к общей площади Здания, в котором расположено Помещение, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от ресурсоснабжающих организаций.
- 3.9. Компенсация затрат Арендодателя предусмотренная п.3.8. настоящего договора, осуществляется Арендатором ежемесячно на основании выставленного Арендодателем счета, счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения), акта выполненных работ, с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с момента получения Арендатором указанных документов от Арендодателя.
- В случае аренды части здания 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.
- 3.10. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.11. Если первый и/или последний календарные месяцы аренды являются исполными месяцами аренды, то арендная плата рассчитывается за первый календарный месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня расторжения договора.
- 3.12. В случае неисполнения Арендодателем условий, указанных в п.2.1.12. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.12. настоящего договора, суммы НДС по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры, с последующей оплатой удержанных сумм после полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.12. настоящего договора.
- 3.13. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.9. настоящего договора:
- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции указанному в ст. 8. настоящего договора; или
 - курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в ст.8. настоящего договора.
- 3.14. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы и компенсации коммунальных платежей считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета Банка Арендатора.
- 3.15. При изменении площади Помещения в связи с произведенной Арендатором перепланировкой (переустройством), размер арендной платы не меняется.
- 3.16. Стороны согласовали, что любое изменение арендной платы в течение срока действия настоящего Договора, не предусмотренное условиями настоящего Договора осуществляется исключительно по соглашению Сторон.
- 3.17. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.18. В случае наступления обстоятельств (наступление которых не связано с действиями, за которые несет ответственность Арендатор препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.
- 3.19. Стороны согласились, что ежемесячная величина арендной платы за пользование и владение Помещением будет составлять 1000 (одна тысяча) рублей. НДС не облагается, начиная с даты указанной в полученном Арендодателем от Арендатора Уведомлении, с приложением копии Акта (в том числе подписанного в одностороннем порядке Арендатором, при отказе



Арендодателя от его подписания) и иных документов, свидетельствующих о наличии следующих обстоятельств, возникших в течение срока действия настоящего договора.

- Наличие препятствий к пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения, в том числе неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.1.5. настоящего договора.
- 3.20. Несмотря на положения настоящего договора об ином, Стороны договорились, что в случае невозможности осуществления розничной торговли в Помещении алкогольной и спиртосодержащей продукцией по вине Арендодателя, либо аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией, на основании решения уполномоченного органа в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукцией по вине Арендодателя, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы. В случае, указанном в настоящем пункте, изменённый размер Ежемесячной величины арендной платы устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Арендодателем уведомления с приложением копии решения об отказе в выдаче, приостановлении, прекращении, аннулировании лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукцией, выданным уполномоченным органом в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукцией. Условия настоящего пункта применяются также в случаях размещения в помещениях, находящихся в собственности Арендодателя, третьих лиц, деятельность, которых препятствует получению, либо влечет аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией.
- 3.21. Начиная со **2 (второго)** года с момента подписания Акта приема-передачи Помещения, по настоящему договору аренды Арендодатель вправе не чаще **1 (один)** раза в год увеличить размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы, но на величину, не превышающую **5 (пять) процентов** от предыдущего установленного размера Минимальной ставки арендной платы путем направления Арендатору уведомления не позднее чем за **2 (два)** месяца до даты изменения размера Минимальной ставки арендной платы.
- 3.22. В течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Арендатор перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **6 000 000 (Шесть миллионов) рублей, НДС не предусмотрен**, который засчитывается в счет оплаты Минимальной ставки арендной платы по настоящему Договору полностью за десятый и одиннадцатый месяцы аренды, а в случае регистрации настоящего Договора частично за двенадцатый месяц аренды по настоящему Договору.
- 3.23. В случае неисполнения Арендодателем п. 2.1.24 настоящего Договора Ежемесячная величина арендной платы подлежит снижению на 10% от действующей ставки арендной платы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 4.3. В случае необеспечения Помещения не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше **6 (шести) суток** Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Помещения вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере **0,1% (ноль целых одна десятая процента)** от суммы месячной величины арендной платы за каждый календарный день необеспечения Помещения коммунальными услугами. Указанные в настоящем пункте санкции в виде неустойки не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, а также в случае необеспечения помещения коммунальными услугами по вине коммунальных служб. Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия в Помещении горячего водоснабжения, связанного с плановыми отключениями.



- 4.4. В случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы, предусмотренной настоящим договором, Арендодатель вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.
- 4.5. В случае привлечения Арендатора к административной или иной ответственности за нарушения, возникшие по вине Арендодателя, Арендодатель обязуется устранить указанные нарушения и возместить Арендатору документально подтвержденные финансовые расходы, связанные с привлечением Арендатора к ответственности.
При этом сохраняется следующий порядок уведомления Арендодателя о вынесенных предписаниях:
- Арендатор направляет в адрес Арендодателя документы, подтверждающие заявленные претензии со стороны государственных/муниципальных органов/служб за нарушения возникшие по вине Арендодателя, в 5 (пяти) дневный срок с момента получения указанных документов Арендатором.
 - В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов от Арендатора, Арендодатель либо принимает решение об устранении, указанных в предписании нарушений, в случае если указанные нарушения возникли по вине Арендодателя, либо принимает решение обжаловать вышеуказанные предписания уполномоченных органов, либо представляет Арендатору письменный мотивированный отказ ввиду отсутствия виновных действий со стороны Арендодателя.
 - В случае, если Арендодатель принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендатора в течение 5 (пяти) дней с момента поступления обращения Арендатора, а также известить Арендатора о полученных результатах.
 - Для обжалования решений Арендатор обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендодателю доверенность на представление интересов Арендатора в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендодатель. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа Арендодатель обязан устранить выявленные государственными/муниципальными органами нарушения в сроки указанные в предписании, а также возместить Арендатору суммы штрафов, при их наложении.
- 4.6. В случае привлечения Арендодателя к административной или иной ответственности за нарушения, возникшие по вине Арендатора, Арендатор обязуется устранить указанные нарушения и возместить Арендодателю документально подтвержденные финансовые расходы, связанные с привлечением Арендодателя к ответственности.
При этом сохраняется следующий порядок уведомления Арендатора о вынесенных предписаниях:
- Арендодатель направляет в адрес Арендатора документы, подтверждающие заявленные претензии со стороны государственных/муниципальных органов/служб, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, в 5 (пяти) дневный срок с момента получения указанных документов Арендодателем.
 - В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов от Арендодателя, Арендатор либо принимает решение об устранении, указанных в предписании нарушений, в случае если указанные нарушения возникли по вине Арендатора, либо принимает решение обжаловать вышеуказанные предписания уполномоченных органов, либо представляет Арендодателю письменный мотивированный отказ ввиду отсутствия виновных действий со стороны Арендатора.
 - В случае, если Арендатор принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендодателя в течение 5 (пяти) дней с момента поступления обращения Арендодателя, а также известить Арендодателя о полученных результатах.
 - Для обжалования решений Арендодатель обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендатор. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа Арендатор обязан устранить выявленные государственными/муниципальными органами нарушения в сроки указанные в предписании, а равно возместить Арендодателю наложенный на него штраф в объеме, предусмотренном органом, вынесшим соответствующее предписание о наложении штрафа, либо в соответствии с решением суда.
- 4.7. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнения Арендодателями обязательства, предусмотренного п. 2.1.15 настоящего Договора, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.



При не компенсации указанных штрафов Арендодателем Арендатор вправе зачесть их в счет арендной платы по настоящему Договору.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Срок аренды по настоящему договору составляет 10 (десять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами. Настоящий договор подлежит государственной регистрации.
- 5.3. Стороны договорились, что с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации, настоящий договор действует как краткосрочный договор аренды, заключенный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его подписания. Если по истечении 11 (Одиннадцати) месяцев факт государственной регистрации настоящего Договора будет отсутствовать, Стороны повторно заключают договор аренды на условиях настоящего Договора на последующий 11 (одиннадцати) месячный срок, не менее 10 (десяти) раз, но не более чем до истечения 10 (десяти) лет с даты подписания Сторонами настоящего договора аренды.
- 5.4. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.
- 5.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней в случаях:
- когда Арендодатель создает Арендатору препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и не устраняет допущенные нарушения после предъявления Арендатором письменного требования об их устранении в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней;
 - переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
 - неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
 - Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.5., 2.1.9. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней, и/или
 - наличия обстоятельств, связанных с Действиями Арендодателя, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости.
- 5.6. Арендодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора в следующих случаях:
- если Арендатор в течение 2 (двух) и более месяцев подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
 - Арендатор существенно ухудшает Помещение;
 - Арендатор пользуется Помещением не по назначению, установленному в п. 1.2. настоящего договора.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

- 6.1. Арендодатель обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендатору необходимый со стороны Арендодателя пакет документов (в том числе, но не ограничиваясь оригинал кадастрового паспорта Помещения, при необходимости по дополнительному запросу Арендатора) необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Сторона, инициирующая заключение дополнительных соглашений к настоящему договору, обязуется самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты их подписания, при условии представления другой Стороной документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.
- 6.4. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов, необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.



7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы.
- 7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Арендодателя, два – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.4. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
- Приложение № 1 – Копия документов технической инвентаризации;
 - Приложение № 2 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
 - Приложение № 3 – Планировка Помещения после перепланировки;
 - Приложение № 4 – Состояние помещения на момент его передачи от арендодателя к арендатору;
 - Приложение № 5 – Границы зоны ответственности Арендатора по уборке территории;
 - Приложение № 6 – Схема разграничения ответственности по содержанию и эксплуатации Помещения, а также места размещения охладителей;
 - Приложение № 7 – Смета на проведение РСР.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Акционерное общество «ЕЛЕНА ПЛЮС»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110	191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92
Адрес для корреспонденции:	105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110	142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661, Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРН	1027700578168	1027809237796
ИНН / КПП:	7719045300/771901001	7825706086 / 784601001
Расчетный счет:	40702810738340101297	40702810202200001152
Наименование банка:	Московский банк Сбербанка России ОАО	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810400000000225	30101810200000000593
БИК	044525225	044525593

от Арендодателя:
Генеральный директор



/Якоб В.Н./

от Арендатора:
по Доверенности



/Виноградова С.А./



Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » 2016 г.

Копия документов технической инвентаризации



1



Копия документов технической инвентаризации

Экспликация к поэтажному плану помещения

Этаж	№	Наименование помещения	Площадь по плану, кв.м.	Площадь, кв.м.		Примечание
				общая	чистовая	
I	11	Офис	112,2	102,1		
	12	Офис	2,6	2,6		
	13	Офис	122,9	122,9		
	14	Офис	9,7	9,7		
	15	Офис	19,5	19,5		
	16	Офис	19,5	19,5		
	17	Офис	69,3	69,3		
	18	Офис	19,7	19,7		
	19	Офис	126,5	126,5		
	20	Офис	2,9	2,9		
	21	Офис	2,9	2,9		
	22	Офис	12,2	12,2		
	23	Офис	26,7	26,7		
	24	Офис	2,3	2,3		
	25	Офис	4,1	4,1		
	26	Офис	19,7	19,7		
	27	Офис	2,3	2,3		
	28	Офис	7,1	7,1		
	29	Офис	2,9	2,9		
	30	Офис	2,3	2,3		
	31	Офис	11,9	11,9		
	32	Офис	9,1	9,1		
	33	Офис	2,8	2,8		
	34	Офис	2,7	2,7		
35	Офис	2,1	2,1			
36	Офис	2,3	2,3			
37	Офис	12,7	12,7			
38	Офис	2,5	2,5			
39	Офис	18,2	18,2			
40	Офис	21,0	21,0			
Итого по этажному I:				1170,0	1042,1	128,7
II	41	Офис	12,3	12,3		
	42	Офис	16,4	16,4		
	43	Офис	3,4	3,4		
Всего по I этажу:				1205,1	1042,1	166,0

от Арендодателя:
 Генеральный директор

 / Яков В.Н. /

от Арендатора
 по доверенности

 /С.А.Виноградов./



Приложение № 2
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов



от Арендодателя:
Генеральный директор

/Яков В.Н./

от Арендатора:
по доверенности

/С.А. Виноградов./



Приложение № 3
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Планировка Помещения после перепланировки



от Арендодателя:
Генеральный директор

/ Якоб В.Н. /



от Арендатора
по доверенности

/ С.А. Виноградов. /



4



Приложение № 4
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » 2016 г.

Состояние помещения на момент его передачи от арендодателя к арендатору

На момент подписания Акта Помещение находится в следующем техническом состоянии:

1. Общее состояние Помещения:
 - 1.1. Состояние и отделка стен: удовлетворительное.
 - 1.2. Состояние и отделка потолка: удовлетворительное.
 - 1.3. Состояние и отделка пола: удовлетворительное.
2. Помещение оборудовано следующими инженерными коммуникациями:
 - 2.1. Наличие и состояние системы отопления: в наличии, работоспособность не проверена.
 - 2.2. Наличие и состояние системы водоснабжения: в наличии, состояние - рабочее.
 - 2.3. Наличие и состояние системы электроснабжения: - рабочее.
 - 2.4. Наличие и состояние системы вентиляции: отсутствует.
 - 2.5. Наличие и состояние системы кондиционирования: отсутствует.
 - 2.6. Наличие и состояние системы канализации: в наличии, состояние - рабочее.
3. Помещение оснащено следующими техническими средствами:
 - 3.1. Наличие и состояние средств пожарной сигнализации: отсутствует.
 - 3.2. Наличие и состояние средств охранной сигнализации: отсутствует.

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Якоб В.Н. /

от Арендатора:
по доверенности

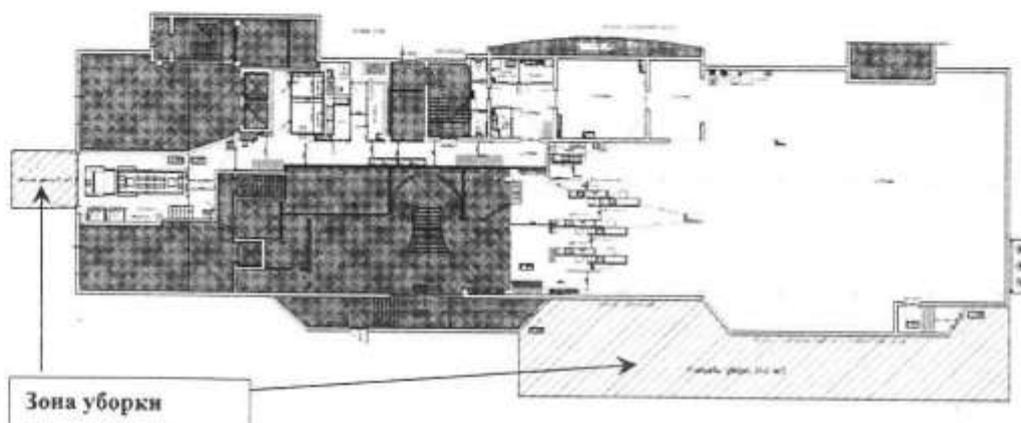


/С.А. Виноградов/



Приложение № 5
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Границы зоны ответственности Арендатора по уборке территории.



В зону ответственности арендатора входит уборка на расстоянии 5 метров указанная на схеме, всего 265 м²

от Арендодателя:
Генеральный директор

/ Яков В.Н. /

от Арендатора:
по доверенности

/ С.А. Виноградов. /



Приложение № 6
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Акт разграничения ответственности по содержанию и эксплуатации Помещения



от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Яков В.Н. /

от Арендатора
по доверенности



/ А. Виноградов /



Приложение №
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » 2016 г.

Смета на проведение РСР

Наименование работ	Руб. (вкл.НДС)
Демонтаж зданий, строений, сооружений	497 589,00
Прочие	128 396,15
Устройство каркаса здания	130 258,94
Устройство наружных стен	513 945,00
Устройство полов	1 666 499,40
Устройство окон и витражей	91 432,95
Устройство входных дверей и ворот	86 134,87
Устройство и отделка внутренних стен, потолков и перегородок	3 382 721,10
Канализация	247 713,44
Система отопления	114 639,67
Кондиционирование	832 793,81
Система водоснабжения	200 901,60
Система вентиляции	942 253,25
Электрооборудование. Электроснабжение и освещение	2 184 926,94
Внутренние системы	2 369 729
Благоустройство в пределах красных линий	62 522,66
ИТОГО	13 452 507,80

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Якоб В.Н. /

от Арендатора:
по доверенности



/С.А. Виноградов./



от Арендодателя:
Генеральный директор
Яков В.Н.

от Арендатора:
по Доверенности
/ Виноградова С.А./



**Акт приема – передачи нежилого помещения
по Договору №8753 аренды нежилого помещения
от «5» Сентября 2016года**

город Москва

« 5 » Сентября 2016 года

Акционерное общество «ЕЛЕНА ПЛЮС» зарегистрированное 26.12.1991 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата, ОГРН 1027700578168, ИНН/КПП 7719045300/771901001, адрес местонахождения: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110, в лице Генерального директора Якоба Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

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, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Виноградова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Сидоровым Кириллом Евгеньевичем «28» декабря 2015г. и зарегистрированной в реестре за №11-5634, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

В соответствии с условиями Договора №8753 аренды нежилого помещения от 5 Сентября 2016 года арендодатель передал, а арендатор принял **нежилые помещения, общей площадью 894,1 (Восемьсот девяносто четыре целых одна десятая) квадратных метров** (далее – «Помещение»),

В Помещение входят комнаты Лит. А, этаж: 1, помещение № 1, номера комнат № 1(60,4 кв.м), часть комнаты 13 (30,5 кв.м), часть комнаты 21 (65 кв.м), 23 (26,2 кв. м), 24 (49,7 кв.м), 24а (3,8 кв.м), 25 (7,4 кв.м), 25а (5,3 кв.м), 25б (5,4 кв.м), 27 (6,4 кв.м), 27а (2,3 кв.м), 27б (1,7 кв.м), 27в (2,3 кв.м), 28 (2,3 кв.м), 32 (14,2 кв.м), 32а (4,5 кв.м), 33 (38,2 кв.м), 34 (24,6 кв.м), расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1».

Помещение входит в состав помещений общей площадью 2024,3 кв. метра с кадастровым номером 77:10:007001:3750, условным номером 77-77-05/041/2010-698, принадлежащих Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 14 мая 2010 года серия 77 АМ №443084, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве.

Помещение на момент передачи находится в следующем техническом состоянии:

- 1. Общее состояние Помещения:**
- А) Состояние и отделка стен хор.
 Б) Состояние и отделка потолка хор.
 В) Состояние и отделка пола хор.
- 2. Помещение оборудовано следующими инженерными коммуникациями:**
- А) Наличие и состояние системы отопления в наличии
 Б) Наличие и состояние системы водоснабжения в наличии
 В) Наличие и состояние электроснабжения в наличии
 Г) Наличие и состояние системы кондиционирования (вентиляция) +
- 3. Помещение оснащено следующими техническими средствами:**
- А) Наличие пожарной сигнализации есть
 Б) Наличие охранной сигнализации есть
 В) Наличие телефонного номера есть
 Г) На день подписания настоящего Акта показания узлов коммерческого учета составляют:

Вид счетчика	№ счетчика	Показания
Счетчик электроэнергии		
Счетчик электроэнергии		
Счетчик ХВС		
Счетчик ГВС		

1. Претензий по состоянию Помещения арендатор не имеет.
 2. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя и один – для Арендатора.

от Арендодателя:
Генеральный директор

/Якоб В.Н./

Подписи Сторон:

от Арендатора:
по Доверенности
«Агроторг»

/С.А. Виноградов/





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 8753 НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 05 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА**

г. Москва

«12» марта 2018г.

Индивидуальный предприниматель Фатахов Эдуард Борисович, дата рождения 14.05.1996г., место рождения: гор. Москва, паспорт: 45 16 644682, выдан отделом УФМС России по г. Москве по району Пресненский 27.03.2016г., код подразделения 770-008, проживающий по адресу: г. Москва, Сухаревский переулок, д. 11, кв. 4., ИНН 770704503854, ОГРНИП: 315774600291567, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

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 Единый реестр недвижимости от «10» декабря 2002 года выдано на бланке серии 78 № 004019909), ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес места нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Березной Александры Алексеевны, действующего на основании Доверенности от «08» февраля 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-Н/77-2018-7-395, удостоверенной Силой Катериной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексея Сергея Дмитриевича, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Стороны» / «Стороны»,

заключила настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее по тексту – «Соглашение»/«Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года (далее по тексту – «Договор аренды»), заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, (далее – «Помещение»), о последующем:

1. Стороны подтвердили в связи с переходом права собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости записи № 77:03/0005015/6085-77/003/2017-2 от 04 декабря 2017 года на основании заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «ЕЛЕНА ПЛЮС» и гр. РФ Фатаховым Э.Б. договора купли-продажи нежилого помещения от 29.11.2017г., переимбу Договору аренды, изложить в редакции преambu настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела I. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» вышеуказанного Договора аренды изложить и читать в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью 923,4 (Девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) квадратных метра (далее – «Помещение»), расположенное на I этаже по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, кадастровый номер: 77:03/0005015/6085.

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости содержится запись регистрации № 77:03/0005015/6085-77/003/2017-2 от 04 декабря 2017 года. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 1 к настоящему Договору.

3. Приложение № 1 к Договору читать в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 04.12.2017г..

5. Подпись 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.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим Договором аренды.

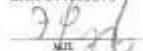
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один выдается Арендодателю, один – Арендатору, один находится в регистрирующей орган.

8. Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения является:

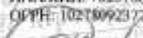
– приложение № 1: выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель Фатахов Эдуард Борисович
Адрес: 121069, г. Москва, Сухаревский пер., д.11, кв.4
ИНН 770704503854
ОГРНИП: 315774600291562
в бинке АКБ «ДЕРЖАВА» ЦАО
(ИНН 7729003482, КПП 997950001),
г. Москва
р/сч 40802810900000000198
к/сч 30101810500000000675
БИК 044583675

 / Э.Б. Фатахов /
мп

Арендатор
ООО «Агроторг»
Представитель по доверенности
Березной Александра Алексеевны
Адрес (место нахождения): 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92
ИНН/КПП: 7825706086/784101001
ОГРН: 1027809237796

 / А.А. Березной /
мп



Приложение №1
к Дополнительному соглашению №1 от 12.03.2018 года
к Договору аренды № В753 нежилого помещения от 05.09.2016г.

Лист 1

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

На основании запроса от 09.04.2018 г., исполненного на дату отчета 10.04.2018 г., сообщаем, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
10.04.2018	№ 99/2018/024/1190		
Кадастровый номер:		77-03-009015-6085	
Номер кадастрового листа:	77-03-009015		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	101203 Москва, ул. Перемышльская, д 110, строил 1		
Площадь:	923,4		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Межком. помещение		
Вид, тип этажа, на котором расположен объект недвижимости, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	40789208,5		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
10.04.2018	№ 99/2018/024/1190		
Кадастровый номер:		77-03-009015-6085	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости:	77-03-009015-1031		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77-10-007001-3750		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав подразделения или муниципального образования:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
10.04.2018	№ 99/2018/024/1190		
Кадастровый номер:		77-03-009015-6085	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые условия:	Сведения отсутствуют для информации раздела 8 отчета		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БОЛЕЙБА-МОСКВА" ИНН 7703196714		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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

Листов 1

Выписка		№ 1/001/2018/001/001/001/001	
Лист № 1	Листов 1	Всего листов выписки 1	Всего выписок 1
10.04.2018 № 99/018/2018/001/001/001/001		77:03-0080516/005	
Кадастровый номер		77:03-0080516/005	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Фатахов Эдуард Борисович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 77:03-0080516/005-77:003/2017-2 от 04.12.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. Вид	3.1.1. Аренда, г.Москва, ул.Переломовская, д.119, строение 1; часть объекта общей площадью 894, 1 кв.м: 1) этаж 1, помещение I - комната 1; назначение: нежилое, площадь 664, 1 кв.м 2) этаж 1, помещение I - комната 14; назначение: нежилое, площадь 24, 5 кв.м 3) этаж 1, помещение I - комната 21; назначение: нежилое, площадь 146, 1 кв.м 4) этаж 1, помещение I - комната 24; назначение: нежилое, площадь 40, 7 кв.м 5) этаж 1, помещение I - комната 25; назначение: нежилое, площадь 26, 2 кв.м 6) этаж 1, помещение I - комната 24а; назначение: нежилое, площадь 2, 8 кв.м 7) этаж 1, помещение I - комната 25; назначение: нежилое, площадь 7, 4 кв.м 8) этаж 1, помещение I - комната 25а; назначение: нежилое, площадь 5, 4 кв.м 9) этаж 1, помещение I - комната 25б; назначение: нежилое, площадь 4, 4 кв.м 10) этаж 1, помещение I - комната 27; назначение: нежилое, площадь 6, 4 кв.м 11) этаж 1, помещение I - комната 27а; назначение: нежилое, площадь 2, 3 кв.м 12) этаж 1, помещение I - комната 27б; назначение: нежилое, площадь 1, 7 кв.м 13) этаж 1, помещение I - комната 27в; назначение: нежилое, площадь 2, 2 кв.м 14) этаж 1, помещение I - комната 28; назначение: нежилое, площадь 2, 3 кв.м 15) этаж 1, помещение I - комната 32; назначение: нежилое, площадь 14, 2 кв.м 16) этаж 1, помещение I - комната 32а; назначение: нежилое, площадь 4, 5 кв.м 17) этаж 1, помещение I - комната 33; назначение: нежилое, площадь 38, 2 кв.м 18) этаж 1, помещение I - комната 13; назначение: нежилое, площадь 123, 8 кв.м		
дата государственной регистрации	04.12.2017		
номер государственной регистрации	77:03-004-77/004-037/2016-1248/2		
сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	10 лет с даты государственной регистрации		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Объектно в гражданской ответственности "Агроторг", ИНН: 7823706086		
основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №1753		
5. Заключено ли судебное решение о прекращении действия ограничения прав и обременения	данных отсутствуют		
6. Сведения о запрете в отношении зарегистрированного права	данных отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данных отсутствуют		
8. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости без согласия участника правообладателя или его законного представителя			
9. Подтверждение в сведениях о вхождении в состав участников, на основании сведений о вхождении в состав участников Единого государственного реестра недвижимости, сведений о вхождении в состав участников Единого государственного реестра недвижимости, сведений о вхождении в состав участников Единого государственного реестра недвижимости	данных отсутствуют		
10. Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, обременения права без включения в него сведений о вхождении в состав участников Единого государственного реестра недвижимости	данных отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель

Э.Б. Фатахов

Арендатор:
По доверенности

А.А. Березной



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 77

Промышленка государственная регистрация

Дата регистрации 4 МАЙ 2018

№ 10:0009001.3250-77/009/18-6

ДМИТЧЕНКО В. Ю.



Handwritten signature



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 8753 НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 05 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА**

г. Москва

«18» марта 2019г.

Индивидуальный предприниматель Фатахова Елена Степановна, дата рождения: 30.06.1975 года рождения, пол – женский, место рождения: г. Геленджик Краснодарского кр., паспорт гражданина РФ 45 00 326433, выдан 22.09.2000 года 83 Отделением милиции г.Москвы, код подразделения 773-012, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Скатертный пер. дом 11, кв.4, СНИЛС 128-310-837 40, именуемая в дальнейшем «Арендодатель 1»,

Индивидуальный предприниматель Фатахова Мария Борисовна, дата рождения: 28.03.1998 года, пол-женский, место рождения: гор. Москва, паспорт Гражданина РФ 45 18 589329, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ, выдан:30.03.2018, код подразделения 770-007, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Скатертный пер. дом 11, кв.4. СНИЛС 180-335-316 42, именуемая в дальнейшем «Арендодатель 2», совместно именуемые «Арендодатель»/ «Арендодатели», и

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 представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от «31» января 2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, и зарегистрированной в реестре за № 77/649-и/77-2019-7-838, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны»

заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 (далее по тексту – «Соглашение»/ «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года (далее по тексту – «Договор аренды»), заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделаны записи о регистрации 77:03:0005015:6085-77/003/2018-9 от 03 июля 2018 года и 77:03:0005015:6085-77/003/2018-8 от 03 июля 2018 года на основании заключенного между гр. РФ Фатаховым Э.Б. и его мамой Фатаховой Е.С., и его сестрой Фатаховой М.Б., договора дарения нежилого помещения от 01.06.2018г., преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» вышеуказанного Договора аренды изложить и читать в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью 923,4 (Девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) квадратных метров (далее – «Помещение»), расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

Помещение принадлежит Арендодателям на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости содержатся записи регистрации 77:03:0005015:6085-77/003/2018-9 от 03 июля 2018 года и 77:03:0005015:6085-77/003/2018-8 от 03 июля 2018 года. Выписки из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору».

3. Пункт 3.1 раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» вышеуказанного Договора аренды изложить и читать в следующей редакции:

«3.1. За владение и использование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателям арендную плату, соразмерно доле в праве общей собственности (по ½ каждому).

Арендная плата состоит из Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.

Арендная плата устанавливается за Помещение в целом. Изменение площади Помещения в результате произведенной Арендатором перепланировки, либо в случае отказа от использования части площади арендуемого Помещения не является основанием для изменения размера арендной платы.»

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 03.07.2018г.

5. 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.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим Договором аренды.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых два выдаются Арендодателям, один – Арендатору, один находится в регистрирующем органе.



8. Стороны не имеют взаимных имущественных претензий, связанных с исполнением условий Договора.

9. Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения являются:
– приложение № 1: выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
10. Юридические адреса и реквизиты сторон:

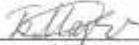
Арендодатель 1:
Индивидуальный предприниматель Фатахова Елена Степановна
Адрес: 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4
ИНН 770301567252
ОГРНИП: 318774600344418
в банке в АО «СМП Банк» г. Москва
р/сч 40802810000150001329
к/сч 30101810545250000503
БИК 044525503

М.П.

 / Е.С. Фатахова /

Арендодатель 2:
Индивидуальный предприниматель Фатахова Мария Борисовна
Адрес: 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4
ИНН 770704663142
ОГРНИП: 318774600343713
в банке в АО «СМП Банк» г. Москва
р/сч 40802810000150001328
к/сч 30101810545250000503
БИК 044525503

М.П.

 / М.Б. Фатахова /

Арендатор
ООО «Агроторг»
Представитель по доверенности

М.П.

 / Л.А. Кравченко /



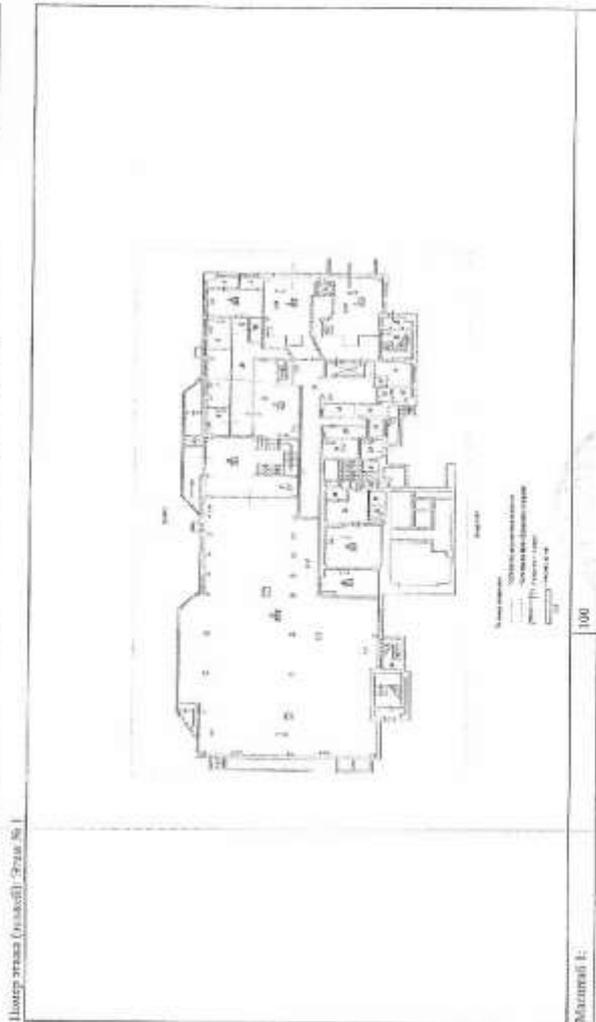
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, в правообладательских правах на объект недвижимости
Роспотребнадзор
Сведения о зарегистрированных правах

Получатель			
Дата выписки	08.07.2018	Всего листов выписки: 2	Всего листов выписки: 2
Кладовый номер	77-03-0045415-0185		
1. Правообладатель (правообладатели)	Федотова Елена Степановна, дата рождения: 30.06.1975, место рождения: г.УФА, РЕСПУБЛИКА БАСКОРТОСТАНСКОГО КРАЯ, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 130310-83740, паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 06 № 32643, выдан 27.09.2000 53 СТУДЕНЧЕСКОМ УЛИЦЕ, ДИИ Г.УФА, Республика Башкортостан 773-012		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сведения о праве собственности, № 77:03-0045415-0015-77/001/2018-8 от 01.07.2018, дата в праве 02		
3. Документ-основание	3.1. Договор дарения недвижимого имущества от 01.06.2018		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
ипа:	34		
дата государственной регистрации:	24.11.2017		
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	77:03-0045415-0015-77/001/2018-7		
аренд, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	01 от с даты государственной регистрации		
ипа, в пользу которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аризонет", ИНН: 7833306888		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2018 №8753		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Федотова Елена Степановна		
2. Сведения о типичной регистрации об объекте недвижимости:	личное имущество		
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	личное имущество		
ГЛАВНЫЙ СБЕР-ЭКСПЕРТ	Брушина А. В.		



Рисунки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение				
Этаж	5	Виды помещений	Другие сведения	Виды помещений
Пл. №	5	Виды помещений	Другие сведения	Виды помещений
П/П/Э/П/Э	5	Виды помещений	Другие сведения	Виды помещений
Содержательный номер		77-50-001/09/12-50/05		



Масштаб 1:	100
ГЛАВНЫЙ СЛУЖБОВЫЙ	Бухаров А. В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения следующие:

Лист № 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в зарегистрированных правах на объект недвижимости	Всего листов выписки: 2	Всего листов выписки: 2
03.07.2018			
Кадастровый номер:	77:03/003015/008/015/008/008		
Номер кадастрового листа:	77:03/003015		
Дата прекращения кадастрового номера:	24.11.2017		
Ранее присвоенный государственственный кадастровый номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	105203, Москва, ул. Пятницкая, д.116, строение 1		
Площадь, кв. м:	923,4		
Назначение:	Нормативное назначение		
Виды назначения:	Нормативное назначение		
Номер здания, на котором расположен объект недвижимости, инвентарный номер:	Этаж № 1		
Вся площадь помещения:	данные отсутствуют		
Коэффициент стоимости (руб.):	40780018,39		
Базисный размер налога на имущество физических лиц, в пределах которого уменьшается сумма налога на имущество физических лиц:	77:03/003015/008/008/008		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости, помещенном в ипотеку жилищных накопительных сбережений физического лица, в залоге ипотечного жилищного кредита, ссуды и займа, включая данные о наличии залога ипотечного жилищного кредита, ссуды и займа:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Объект недвижимости		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые"		
Подписи выписки:	данные отсутствуют		
Подпись выписки:	Федосина Мария Сергеевна		
Подпись специалиста:	Федосина А. В.		



Лист 3

Выдача и Единый государственный реестр недвижимости объектов недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области недвижимости
План размещения мебели и оборудования на этаже (капитальный)

Помещение: 304

Этаж: 3

Вид использования: 3

Вид назначения: 3

Код объекта недвижимости: 7743/004/004/004

Исторический адрес: Звон № 1



Масштаб: 1:100

Составитель: Роман А. Е.

Арендодатель 1:
ИП Фаталова Е.С.
Адрес: 121069, г. Москва, Савицкий пер., д.11, кв.4
ИНН 770301567242
ОГРНИП: 318774600344418
п/сч в АО «СМП Банк» г. Москва
р/сч 40802810000150001329
к/сч 30101810545250000503
БИК 044525503
М.П. / Е.С. Фаталова /

Арендодатель 2:
ИП Фаталова М.Б.
Адрес: 121069, г. Москва, Савицкий пер., д.11, кв.4
ИНН 770704663142
ОГРНИП: 318774600343713
п/сч в АО «СМП Банк» г. Москва
р/сч 40802810000150001328
к/сч 30101810545250000503
БИК 044525503
М.П. / М.Б. Фаталова /

Арендатор
ООО «Агролог»
Представитель по доверенности
Л.А. Крайченко




Составлена
22 АВГ 2019
72.07.0005015.6085-23/003/2019-41
ВОДУХИНА А. В.

Handwritten signature



вх от 24.08.2020

**Дополнительное соглашение № 3
к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года**

г. Москва

«06» августа 2020 года

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, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», 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

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», созданное и действующее в соответствии с законодательством России (зарегистрированное за Основным государственным регистрационным номером 1027809237796), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от «12» февраля 2020 года, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, ВРИО нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 к Договору аренды №8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:03:0005015:6085-77/011/2020-14 от 23.06.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от 21.05.2020г. заключенного между ИП Фатахова Елена Степановна (Продавец-1), ИП Фатахова Мария Борисовна (Продавец-2) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество общей площадью 923,4 (девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) кв. м. (далее – «Помещение»), расположенное на этаже №1 по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

Помещение принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 23.06.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 23.06.2020 года сделана запись регистрации № 77:03:0005015:6085-77/011/2020-14. Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору.»

3. Пункт 1.6. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«1.6. Существующие ограничения (обременения) права: Помещение входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под 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.»

4. Пункт 2.2.5. раздела 2. «ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:



«2.2.5. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию, в состав которого входит Помещение, территории, при условии предоставления Арендодателем, подтверждающих документов, а также фактического исполнения обязанности, предусмотренной п. 2.1.15. настоящего Договора в следующем размере:

- В летний период (с 01 апреля по 30 сентября (включительно)) в сумме, не превышающей 3 546 (Три тысячи пятьсот сорок шесть) рублей ежемесячно, в т.ч. НДС 20%.
- В зимний период (с 01 октября по 31 марта (включительно)) в сумме, не превышающей 5 475 (Пять тысяч четыреста семьдесят пять) рублей ежемесячно, в т.ч. НДС 20%, в том числе в указанную сумму также включена стоимость расходов по вывозу снега 8 куб. бункером один раз в месяц.».

5. Пункт 3.1. раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату.

Арендная плата состоит из Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.

Арендная плата устанавливается за Помещение в целом. Изменение площади Помещения в результате проведенной Арендатором перепланировки, либо в случае отказа от использования части площадей арендуемого Помещения не является основанием для изменения размера арендной платы.».

6. Пункт 3.2. раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«3.2. Ежемесячная величина Минимальной ставки и Процентной ставки арендной платы составляет:

- Ежемесячная Минимальная ставка арендной платы составляет 3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%;

- Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 7% (Семь) процентов от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за вычетом Минимальной ставки арендной платы, очищенной от НДС, за оплачиваемый месяц.».

7. Пункт 3.5. раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«3.5. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю справку о сумме выручки за оплачиваемый месяц от розничной продажи товаров в магазине, расположенном в Помещении, до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.».

8. Пункт 3.19. раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«3.19. Стороны согласились, что ежемесячная величина арендной платы за пользование и владение Помещением будет составлять 1 200 (Одна тысяча двести) рублей, в том числе НДС 20%, начиная с даты указанной в полученном Арендодателем от Арендатора Уведомлении, с приложением копии Акта (в том числе подписанном в одностороннем порядке Арендатором, при отказе Арендодателя от его подписания) и иных документов, свидетельствующих о наличии следующих обстоятельств, возникших в течение срока действия настоящего договора:

- Наличие препятствий к пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения, в том числе неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.1.5. настоящего договора.».

9. Дополнить раздел 4. «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» Договора аренды пунктом 4.8. и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«4.8. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателем условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал.».

10. Все платежи, начиная с 23 июня 2020 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:
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
р/с № 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 3010181020000000593 БИК 044525593
11. Изложить и с даты вступления в силу настоящего Соглашения применять Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.
12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.
13. 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.
14. 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. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с "23" июня 2020г. до даты его государственной регистрации.
15. К настоящему Соглашению в качестве неотъемлемой части прилагается:
Приложение № 1 - Выписка ЕГРН на Помещение.

Арендодатель:


Антонюк Н.Н./
М.П.

Арендатор:


М.П. Кравченко П.А./

Приложение № 1
 к Договору аренды №8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(далее по тексту - орган регистрации информации)

Решение 1

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:

Объект недвижимости				
Лист №	Листов	Листов	Листов	Листов
21.06.2019				
Кадастровый номер:		77:03:008015-0285		
Номер кадастрового квартала:		77:03:008015		
Дата присвоения кадастрового номера:		28.11.2017		
Риски присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		105203 Москва, ул. Перемышльская, д.116, строение 1		
Площадь, кв.м:		923,4		
Назначение:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположен объект недвижимости, если он есть:		Этаж № 1		
Вид нежилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		53649347,02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:03:008015:1031		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении нежилого помещения к территории общего пользования или части территории общего пользования, а также о назначении нежилого помещения или части территории общего пользования:		данные отсутствуют		
Статус земли (объекта недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Индивидуальный предприниматель - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Лабриум-Консалтинг Арендний фонд", данные и сведения о недвижимости на основании данных сведений о кадастровых объектах недвижимости в реестре недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости в связи с...		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Павлов М. В.		
М.П.		Подпись: Павлов М. В.		

2 Моск -



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Лист 1
Сведения о зарегистрированных правах		
Лист №	Листов 2	Всего листов выписки
23.06.2020		
Кадастровый номер:	77-03-009011-0000	
1. Правообладатель (правообладатели)	Область: инвестиционный паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Кэпитал Арендней паев" долями в котором участвуют на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в Едином государственном реестре недвижимости паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев в Едином государственном реестре недвижимости паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общие данные собственности, № 77-03-009011-0005-77/011/2020-04 от 23.06.2020	
3. Документ-основание	3.1. Договор купли-продажи нежилого помещения, удостоверяет Спиринская Наталья Александровна, которому нотариально заверен в Москве 21.05.2020, регистрационный номер 77/033-077-2020-1-343	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
вид:	Аренда	
дата государственной регистрации:	24.11.2017	
номер государственной регистрации:	77-03-009011-0005-77/009/2018-7	
4.1.1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	10 лет с даты государственной регистрации	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аристарх", ИНН: 7825700066	
дата государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 03.09.2016 №АТ33	
вид:	Дирекция управления, г. Москва, ул. Паромовская, д.118, строки 1, этаж №	
дата государственной регистрации:	77-03-009011-0005-77/011/0030-12	
номер государственной регистрации:	от 01.03.2023	
4.1.2 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Кэпитал» Д.У., Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Кэпитал Арендней паев», ИНН: 7728541469	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Принятие дирекцией управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Кэпитал Арендней паев" от 30.12.2019 №3936, учредительский договор зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации, Исполнение и дополнение №3936-1 от 11.03.2020 в Принятие дирекцией управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Исполнение и дополнение №3936-2 от 18.03.2020 в Принятие дирекцией управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Исполнение и дополнение №3936-3 от 23.04.2020 в Принятие дирекцией управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Исполнение и дополнение №3936-4 от 28.04.2020 в Принятие дирекцией управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Исполнение и дополнение №3936-5 от 19.01.2020 в Принятие дирекцией управления № 3936 от 30.12.2019 г.	
дата государственной регистрации:	Исполнение и дополнение №3936-1 от 11.03.2020 в Принятие дирекцией управления № 3936 от 30.12.2019 г.	
5. Сведения о наличии решений об изменении用途 недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	ничья отсутствует	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права безвозмездно в пользу законного третьего лица, супруга:	ничья отсутствует	
ПРАВОВАЯ СИТУАЦИЯ		
Сведения о наличии ограничений на регистрацию:	ничья отсутствует	
Сведения о наличии ограничений на регистрацию:	ничья отсутствует	



Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(для использования в качестве копии выписки из Единого государственного реестра)

Объект недвижимости				
Дата №	Лист №	Дата выдачи документа	Дата регистрации	Дата выдачи выписки
22.04.2022				
Квитанционный номер		77-02-00003-4-0001		

Идентификатор (ИНН/ОГРН) Объекта № 1

Выписка с полным перечнем объектов

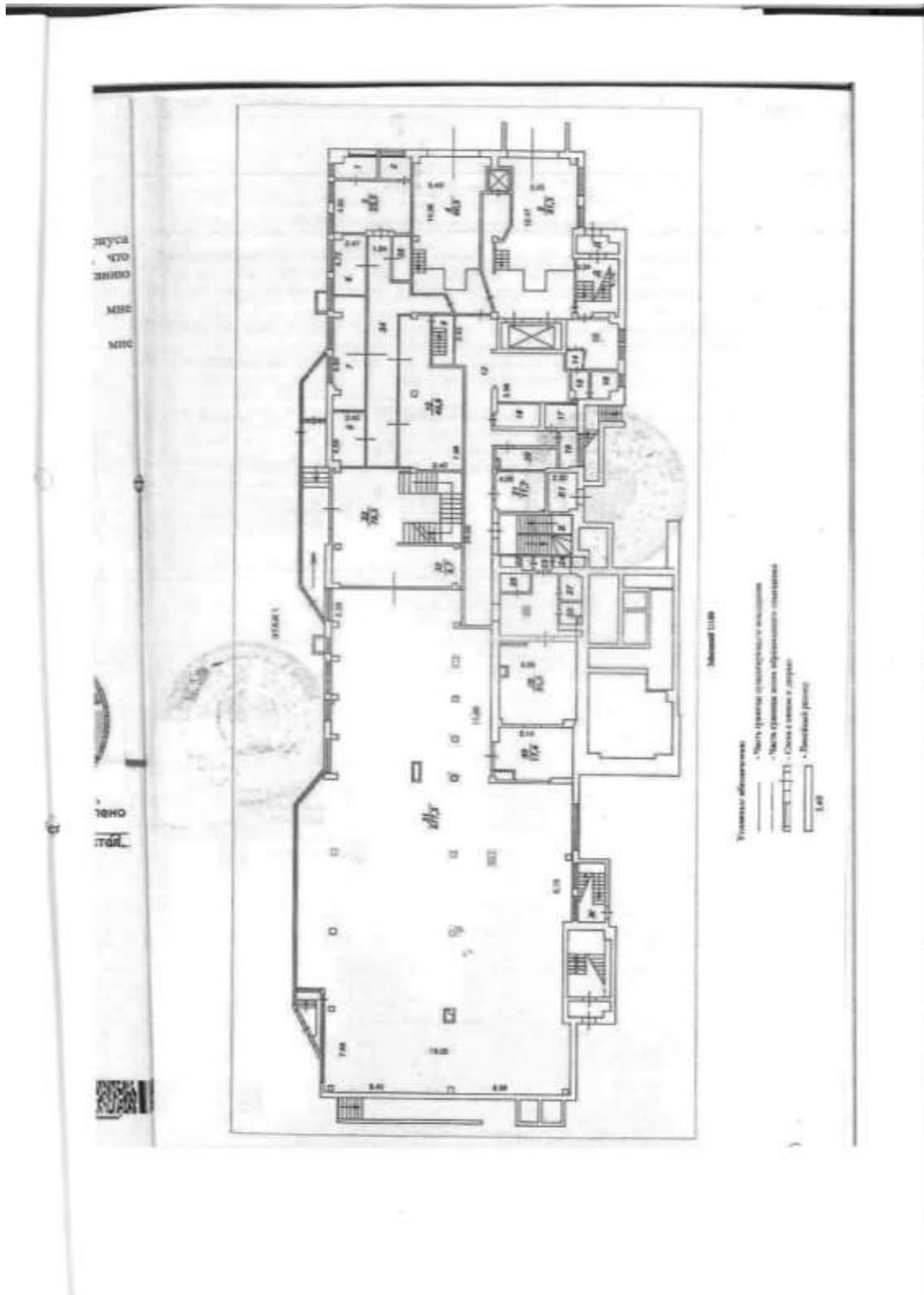
Масштаб 1:	1:500
------------	-------

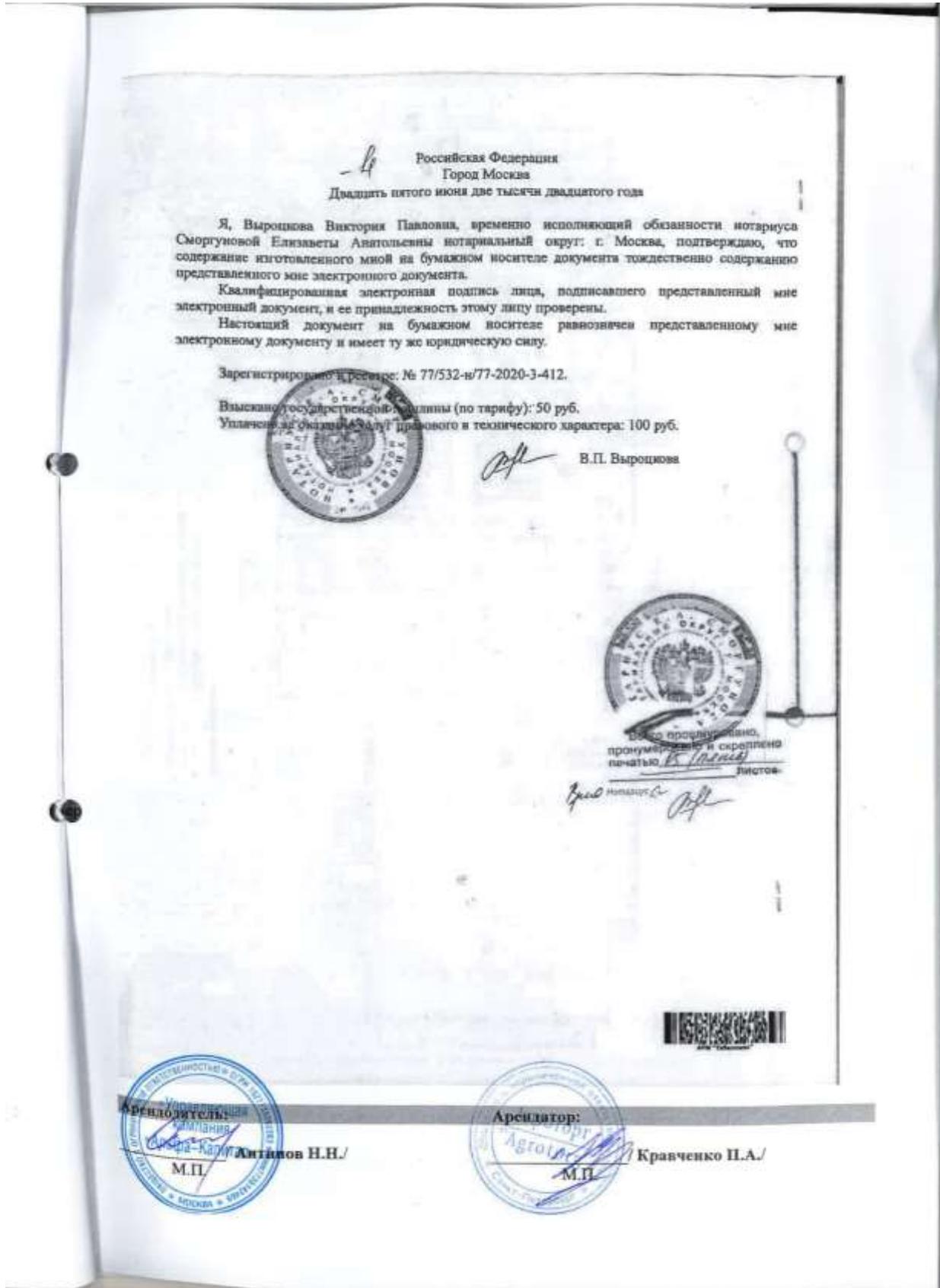
КАДАСТРОВАЯ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
МЗ	Иванов И. И.

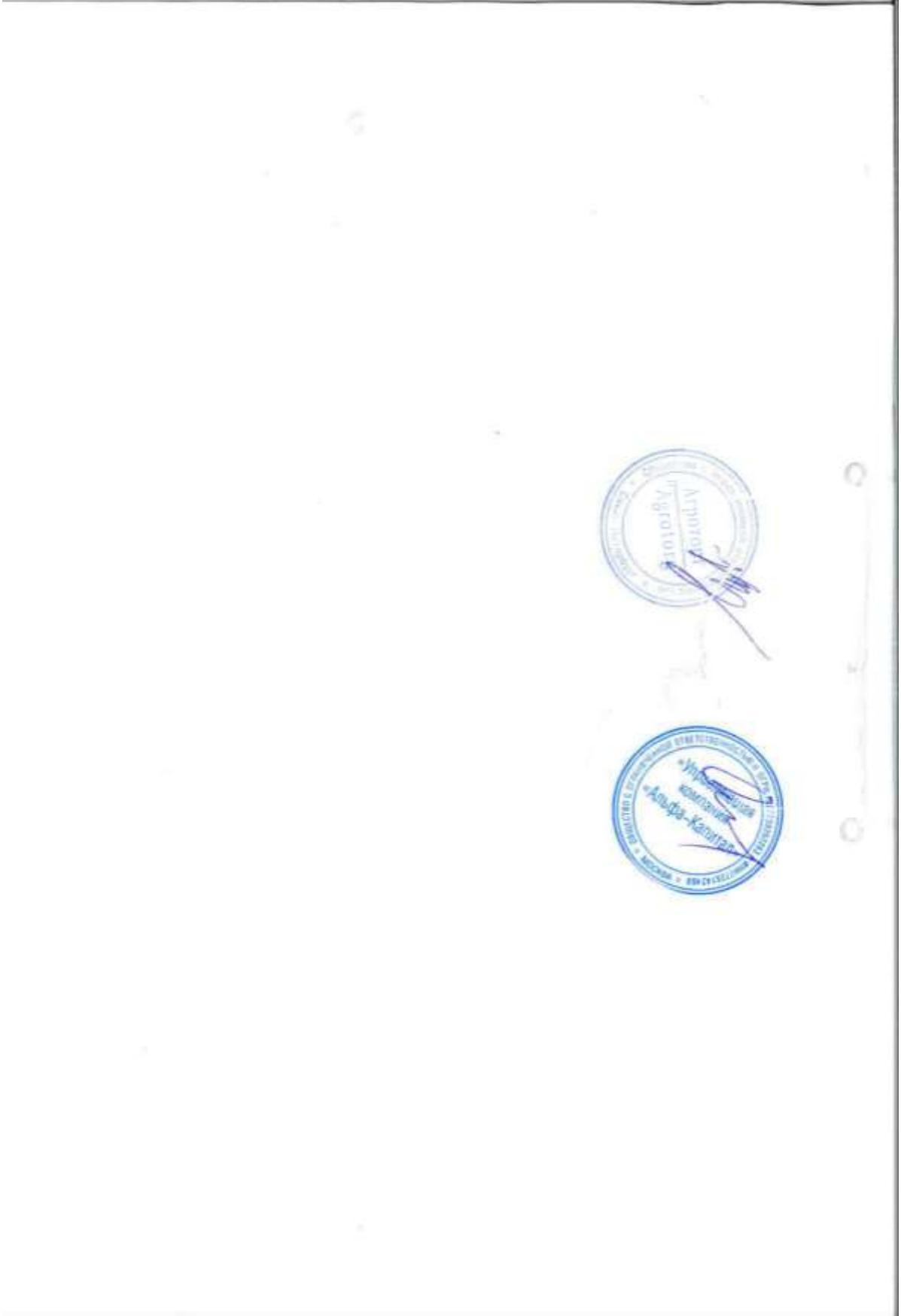
-3-











053934





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" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	01DBF39A00C1AE1CAF47BDAEAA675AD9D С с 27.06.2022 12:14 по 27.06.2023 12:14 GMT+03:00	19.09.2022 15:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, Генеральный директор	40601D0075C3FB01185FD402620E0AFC с 17.02.2022 11:44 по 17.05.2023 11:44 GMT+03:00	19.09.2022 15:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа