



ИО-0423-21

Отчет об оценке

3 нежилых помещений, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34

Дата оценки	19 апреля 2023 года
Дата составления отчета	19 апреля 2023 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Федосеева Наталья Владимировна

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 № 26 от 23 марта 2023 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 по состоянию на 19 апреля 2023 года (дата оценки):

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 (далее – Объект 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 3 нежилых помещений, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34¹, по состоянию на 19 апреля 2023 года составляет:
192 691 000 (Сто девяносто два миллиона шестьсот девяносто одна тысяча) рублей без учета НДС²,

в том числе:

¹ Расчет стоимости Объекта оценки проводился без учета наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.

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



Таблица № 1. Результаты оценки Объекта оценки

Наименование	Итоговая величина справедливой стоимости округленно до тысяч рублей, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	180 148 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	6 591 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	5 952 000

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

С уважением,

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

Оценщик
Федосеева Н.В.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	11
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	12
1.5. Используемые стандарты оценки	15
1.6. Процесс оценки	16
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. Состав объекта оценки	17
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	17
2.3. Юридическое описание	18
2.4. Описание местоположения	19
2.5. Описание улучшений	22
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА	28
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок объекта оценки	28
3.2. Определение сегмента рынка объекта оценки	32
3.3. Анализ рынка торговой недвижимости в формате стрит-ритейл г. Москвы	33
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	35
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	39
3.3.3. Основные выводы	52
3.4. Анализ ликвидности	52
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	53
5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки	53
5.2. Сравнительный подход	58
5.2.1. Выявление сопоставимых объектов	58
5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	61
5.2.3. Внесение корректировок	61
5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом	67
5.3. Доходный подход	71
5.3.1. Выбор модели денежного потока	71
5.3.2. Определение длительности прогнозного периода	71
5.3.3. Прогноз ПВД	72
5.3.4. Прогноз ДВД	85
5.3.5. Прогноз операционных расходов (ОР)	89
5.3.6. Прогноз чистых операционных доходов (ЧОД)	91
5.3.7. Определение ставки дисконтирования	91
5.3.8. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде	92
5.3.9. Расчет терминальной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде	93
5.3.10. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	93
РАЗДЕЛ 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	94
ПРИЛОЖЕНИЯ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	132



Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 26 от 23 марта 2023 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-0423-21 от 19 апреля 2023 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34; Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34; Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный: Не применялся.</p> <p>Рыночный (сравнительный): 242 851 000 руб. с НДС</p> <p>Доходный: 217 228 934 руб. с НДС</p>
Итоговая величина справедливой стоимости	<p>Справедливая стоимость 3 нежилых помещений, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34³, по состоянию на 19 апреля 2023 года составляет:</p> <p>192 691 000 (Сто девяносто два миллиона шестьсот девяносто одна тысяча) рублей без учета НДС.</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действующей редакции)).</p>
Степень ликвидности Объекта оценки	Средняя

1.2. Задание на оценку

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, проводится нижеуказанным специалистом-оценщиком (далее по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющих соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1 Федосева Наталья Владимировна, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000113/21-01 от 30 ноября 2021 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 10 июля 2021 года по 31 декабря 2024 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 031572-1 от 15 ноября 2021 года, членство в Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), Рег. № 006304 от 29 января 2010 года, место нахождения СРО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 13 (Тринадцати) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

³ Расчет стоимости Объекта оценки проводился без учета наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.



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.

Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным АО «АльфаСтрахование» от 16 декабря 2021 года № 7811R/776/00134/7-05, срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Размер дополнительной ответственности Исполнителя ограничивается страховой суммой 1 101 000 000 (Один миллиард сто один миллион) рублей, указанной в полисе АО «АльфаСтрахование» № 7811R/776/00134/7-05. Дополнительная ответственность Исполнителя наступает субсидиарно при недостаточности страховой суммы в соответствии с полисом страхования ответственности Оценщика при осуществлении им оценочной деятельности. Основанием наступления дополнительной ответственности Исполнителя является вступившее в законную силу решение, арбитражного суда, суда общей юрисдикции или признанное страховщиком и Исполнителем наступление страхового случая, указанного в полисе АО «АльфаСтрахование» № 7811R/776/00134/7-05.

Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.

3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

4. При проведении оценки Оценщик применяет следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

- 4.1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
- 4.2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
- 4.3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
- 4.4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
- 4.5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
- 4.6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
- 4.7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (в действующей редакции);
- 4.8. 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);
- 4.9. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
- 4.10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит соответствующий Оценщик, указанный в п. 2 Задания на оценку.

5. 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 с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34.

6. Цель оценки имущества: определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».

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

8. Предпосылки стоимости и основания для их установления:

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- Дата оценки: 19.04.2023 г.;
- Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;
- Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).

Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.

9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 19 апреля 2023 г.

10. Форма представления итоговой стоимости: Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.

11. Общие допущения и ограничения:

11.1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11.2. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

11.3. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.



11.4. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

11.5. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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. 11.6. Владелец / покупатель 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.

11.6. Владелец / покупатель 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.

11.7. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

11.8. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

11.9. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительско-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

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

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

11.12. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.



11.13. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

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

11.15. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

11.16. 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.

11.17. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

11.18. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

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



11.20. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

12. Специальные допущения: Необходимость специальных допущений не выявлена.

13. Ограничения оценки: Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.

14. 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 собственности, ограничения (обременения) права- аренда.

15. 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.

16. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки: Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

17. Указание на форму составления отчета об оценке: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).

18. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;
- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;
- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;
- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

19. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее до 19 апреля 2023 г.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике



Показатель	Характеристика
Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»)
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	1027739292283 от 01 октября 2002 г.
Место нахождения	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Таблица № 4. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистами 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.	Федосеева Наталья Владимировна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, БЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	natalja.fedoseeva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», свидетельство о членстве № 006304 от 29.01.2010 г. Место нахождения СРО Оценщика: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное и (или) сокращенное наименование Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица Место нахождения	(ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ОГРН 1027804899968 Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
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	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>	

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.

4. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

5. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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.

6. Владелец / покупатель 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.

7. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

8. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

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

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

12. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

13. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставлен-



ной для проведения оценки.

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

15. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

16. 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.

17. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

18. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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.

19. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

20. 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 Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

21. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.



Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Специальные допущения и ограничения Необходимость специальных допущений не выявлена.

Иные существенные допущения

22. Ограничения оценки: Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.

23. 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 собственности, ограничения (обременения) права- аренда.

24. 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.

25. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки: Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

26. Указание на форму составления отчета об оценке: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).

27. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;
- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;
- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;
- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

28. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее до 19 апреля 2023 г.

Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку. Отсутствуют.

1.5. Используемые стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (Приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);



Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (Приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (Приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 (ред. от 14.04.2022);

Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО N 11)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. N 385 (ред. от 14.04.2022);

Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (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.;

Международные стандарты оценки (МСО)⁴, в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий Отчет об оценке.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату заключения Договора на оценку отсутствуют.

1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

⁴ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки



Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 26 от 23 марта 2023 г. являются 3 нежилых помещения, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен.:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-77609243;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-77591951;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 03.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-77581821;

Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.

Дополнительное соглашение №1 от 01 ноября 2016 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года.

Дополнительное соглашение №2 от 04 июля 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года.

Дополнительное соглашение №3 от 05 ноября 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года.

Дополнительное соглашение №4 от 07 сентября 2021 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года.

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы (R4S GROUP и др.), справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, Malina Property, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.



2.3. Юридическое описание

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

Показатель	Характеристика
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право общей долевой собственности (долевая собственность)
Реквизиты правообладателя	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 ⁵
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁶	Доверительное управление, аренда
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Основание возникновения права аренды у арендатора	Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года
Сведения о государственной регистрации договора аренды в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной	17.01.2017 г, 77:01:0006012:4047-77/003/2017-2 в пользу ООО «Агроторг», ИНН 7825706086; 30.03.2021 г, 77:01:0006012:4442-77/051/2021-2 в пользу ООО «Агроторг», ИНН 7825706086; 27.05.2021 г, 77:01:0006012:4443-77/051/2021-5 в пользу ООО «Агроторг», ИНН 7825706086
Срок аренды	До 17.01.2030г ⁷
Определение правомочий арендатора ⁸	Согласно условиям договора, целевым назначением помещения является розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Арендатор имеет право разместить в помещении административные, складские и подсобные помещения. Арендатор имеет право сдавать в субаренду без дополнительного разрешения Арендодателя помещение или его часть.
Ежемесячная арендная плата и условия индексации (при наличии)	1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч) рублей 00 копеек в месяц (без учета НДС). Арендная плата по договору включает эксплуатационные расходы и не включает расходы на коммунальные услуги. Индексация не предусмотрена.
Ежемесячная арендная плата за оцениваемые помещения согласно договору аренды с учетом НДС, руб.	2 040 000
Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	42 723 ⁹
Условия расторжения договора ¹⁰	Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.

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 управ-

⁵ 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

⁶ 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

⁷ Согласно Дополнительного соглашения № 2 от 04.07.2020 г в Договору аренды нежилого помещения № 6363 от 07.09.2015г

⁸ Существенные условия

⁹ Согласно результатам расчета, рыночная арендная ставка за Объект оценки на дату оценки составляет 46 109 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составляет около 7 %. С учетом долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, которая согласно рыночным данным, составляет 10%) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

¹⁰ Расчет стоимости Объекта оценки согласно заданию на оценку проводится в допущении о том, что Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. со сроком действия до 17 января 2030 г. не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы



ляющей компанией.

Таким образом, оцениваемые улучшения принадлежат правообладателю на праве общей долевой собственности. 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.

Вывод:

Изучив предоставленные Заказчиком правоудостоверяющие документы, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

2.4. Описание местоположения

Объект оценки расположен в районе Замоскворечье Центрального административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34.

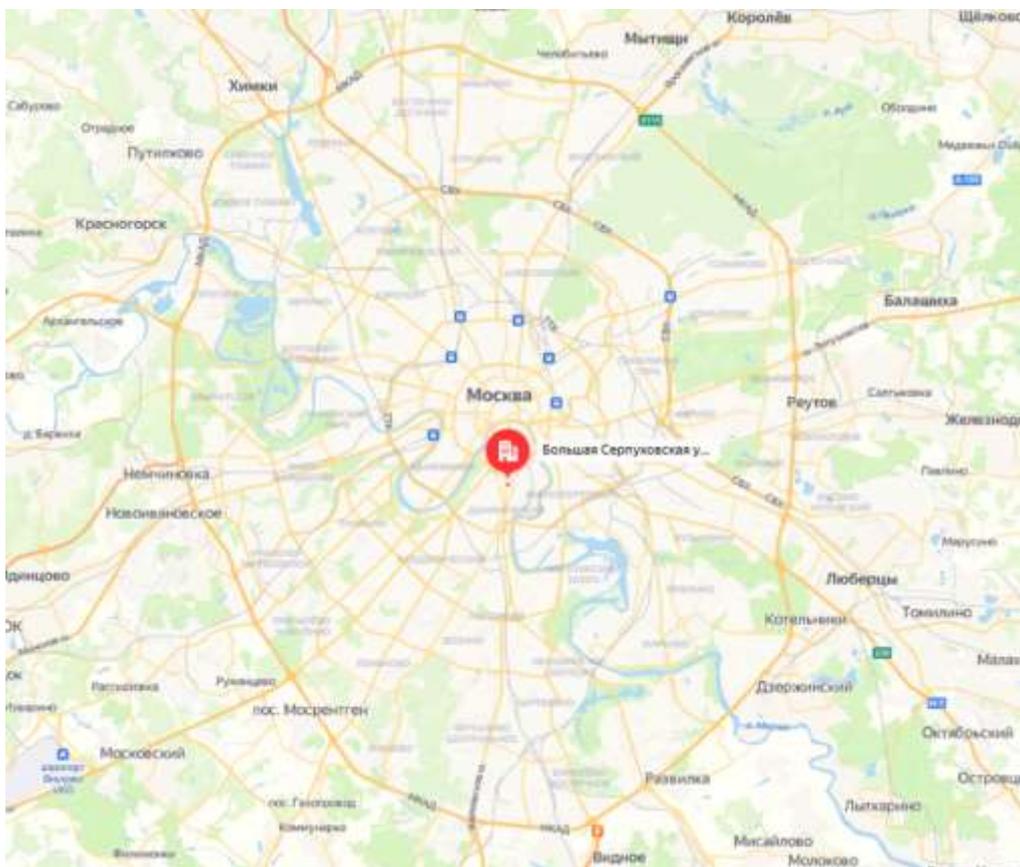


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе г. Москвы

Таблица № 6. Описание района местоположения Объекта оценки¹¹

Показатель	Характеристика
Наименование района	Район Замоскворечье ¹² – входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 438 Га
Границы района	Граница района Замоскворечье проходит: по оси Кожевнической улицы, далее по осям: Летниковской улицы, Жукова проезда, Дубининской улицы, 4-го и 1-го Щипковских переулков, улицы Павла Андреева, Мытной улицы, 4-го и 1-го Добрынинских переулков и улицы Коровий

¹¹ Префектура Центрального административного округа г. Москвы. URL: <https://cao.mos.ru/about/characteristics/>; Материал из Википедии – свободной энциклопедии URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва))

¹² Префектура Центрального административного округа г. Москвы: Замоскворечье, URL: <https://cao.mos.ru/areas-cao/zamoskvorechye/>; Материал из Википедии – свободной энциклопедии URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Замоскворечье_\(административный_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Замоскворечье_(административный_район))



Показатель	Характеристика
	<p>вал, западной и северной границам Серпуховской площади, осям: улицы Большая Ордынка и Кадашёвской набережной, оси Чугунного моста, оси улицы Балчуг, далее по оси русла реки Москвы, оси Новоспасского моста до Кожевнической улицы.</p> <p>Районы Москвы имеющие общую границу с районом Замоскворечье: Даниловский (ЮАО), Таганский, Тверской и Якиманка.</p>
Карта района	
Численность населения	Население — 58 665 чел. (2022) ¹³
Транспортная доступность	<p>На территории района находится семь станций метро, которые относятся сразу к пяти разным веткам: Замоскворецкой, Калужско-Рижской, Калининской, Серпуховско-Тимирязевской и Кольцевой. Станции метро разбросаны по району таким образом, что пеший путь из любой точки займет не более 20 минут.</p> <p>На территории района находится один из девяти пассажирских железнодорожных вокзалов — Павелецкий. Это важный транспортный узел, откуда отправляются не только пригородные, но и междугородние поезда.</p> <p>Сеть наземных маршрутов представлена автобусными и трамвайными линиями. В Замоскворечье автобусы курсируют более чем по десятку различных маршрутов, курсируют современные скоростные и низкопольные трамваи, которым не страшны никакие пробки. Наземный транспорт позволяет легко и быстро перемещаться не только в пределах района, но и добираться в более отдаленные округа и районы столицы. Для общественного транспорта строится все больше выделенных полос, что значительно сокращает время в пути.</p> <p>Основными автомагистралями района являются улицы Большая Ордынка и Пятницкая, переходящие за Садовым кольцом в Люсиновскую и Большую Серпуховскую улицы соответственно. Важную роль играют Валовая улица и цепочка набережных, тянущаяся вдоль Москвы-реки и водоотводного канала.</p>
Жилой фонд	Развитый первичный и вторичный рынок жилья.
Социальная и коммерческая инфраструктура	<p>Район отличается яркой историко-культурной и градостроительной спецификой, обладает рядом исторических, культурных, социальных и производственных особенностей. Здесь сосредоточены многие из важнейших достопримечательностей Москвы.</p> <p>В районе находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков – Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный на стрелке Москвы-реки и Водоотводного канала и включающий в себя Московский международный Дом музыки, пятизвездочный отель-башню «Swissotel Красные Холмы», бизнес-центр «Риверсайд Тауэрс».</p>
Экологическая обстановка	В целом удовлетворительная. Экология района страдает от высокой загазованности от автомобилей.

Объект оценки находится в квартале, ограниченном с севера – пер. Серпуховский, с востока – ул. Люсиновская, с юга – ул. Павла Андреева, с запада – ул. Большая Серпуховская:

¹³ 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



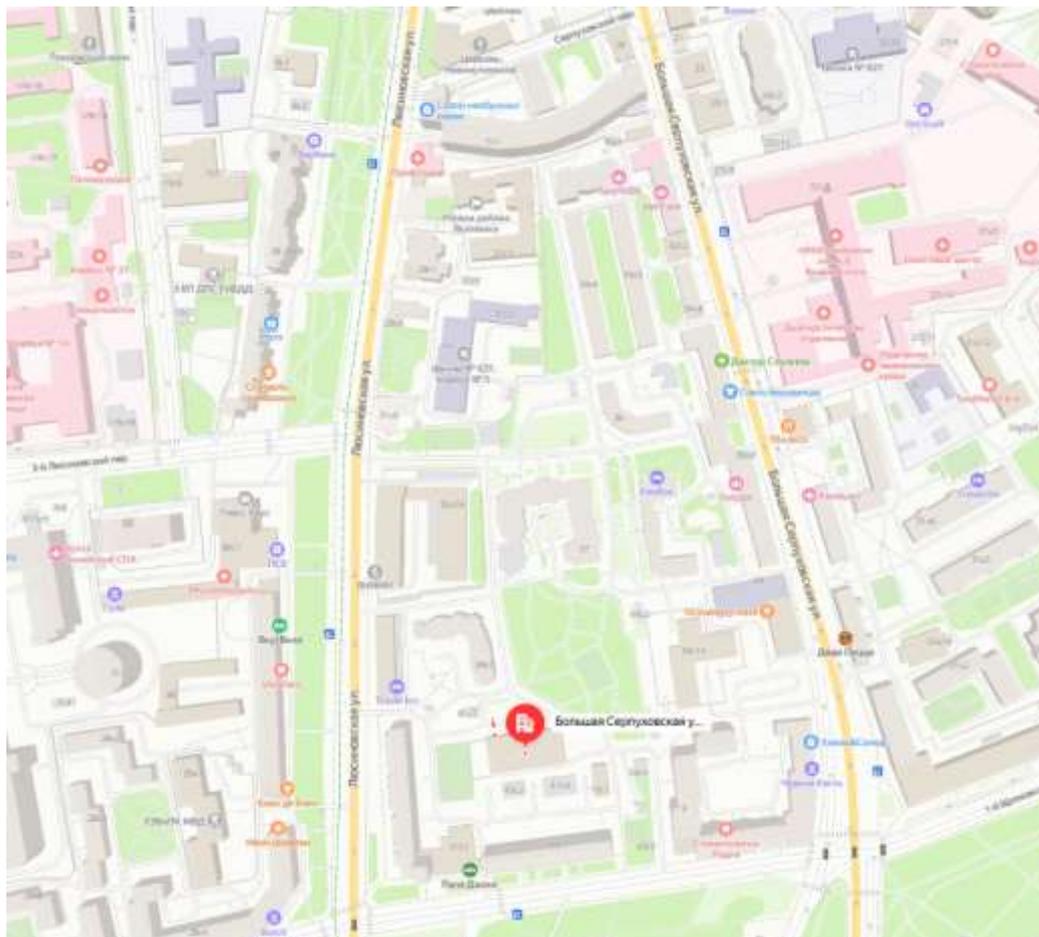
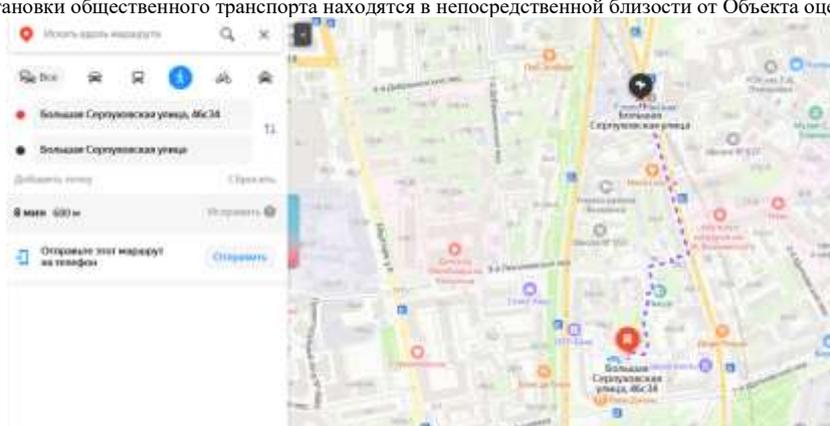


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала

Таблица № 7. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес места нахождения Объектов оценки	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34
Район расположения	Замосворечье (ЦАО)
Транспортная доступность Объектов оценки	680 м от ст. метро Серпуховская (8 мин. пешком). Остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости от Объекта оценки 
Расположение относительно «красной линии»	Внутри квартально
Транспортная доступность Объекта оценки	Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта ограничен, требуется наличие специального пропуска (с 31 декабря 2021 года изменения коснулись и авто-транспортных средств разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн) ¹⁴ .

¹⁴ 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/priказы-i-rasporiazheniia-departamenta/view/254557220/>



Показатель	Значение
Ближайшая инфраструктура Объектов оценки	Парковка на прилегающей территории к зданию стихийная. Преимущественно многоквартирная жилая застройка, общественно-деловые и торговые объекты, медицинские учреждения, ВАК при Министерстве образования и науки РФ и др.

2.5. Описание улучшений

Таблица № 8. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹⁵

Наименование	Значение
<i>Объемно-планировочные и конструктивные характеристики</i>	
Кадастровый номер	Здание 77:01:0006012:1042, участок 77:01:0006012:38
Адрес	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34
Год постройки	1927
Сведения о мероприятиях по капитальному ремонту дома	н/д
Общая площадь дома, кв. м	2 900,9
Этажность	3
Кадастровая стоимость на 01.01.2021 г., руб. ¹⁶	428 142 873,70 руб.
<i>Описание основных конструктивных элементов</i>	
Описание основных конструктивных элементов здания	Материал стен- кирпичные
<i>Характеристика технического состояния</i>	
Данные о внешнем виде фасада здания	Существенные повреждения не выявлены.
Сведения об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию его ветхим	Существенные дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию здания ветхим, не выявлены. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов.
Данные о физическом износе здания в процентах	Здание, в котором расположен Объект оценки построено в 1927 г., здание отремонтировано, соответствует современным стандартам. В соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий № 404 физический износ здания может составлять 30%-40%.)
<i>Качество обустройства прилегающей территории</i>	
Наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей	стихийная
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность Объектов оценки	Объектов, снижающих/повышающих привлекательность Объекта оценки не выявлено

¹⁵ 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/>)

¹⁶ По данным сайта Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72199480722331,37.62502725587285/19/@1b4ulz5woh?text=77%3A01%3A0006012%3A1042&type=5&opened=77%3A1%3A6012%3A1042>





Рис. 3. Данные Публичной кадастровой карты¹⁷

Предварительная оценка технического состояния здания проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния

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

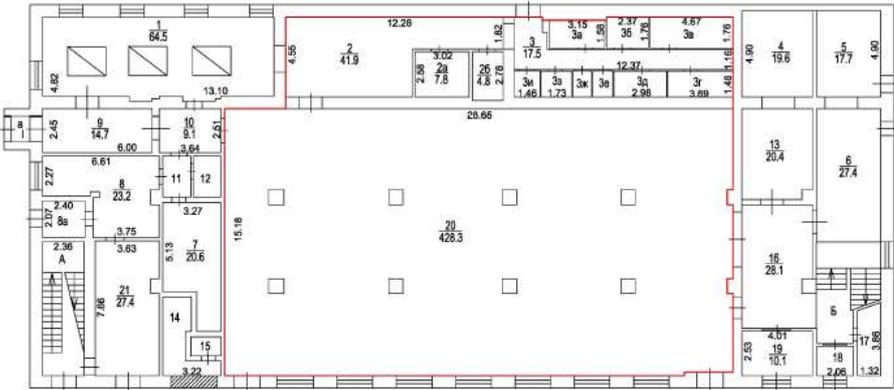
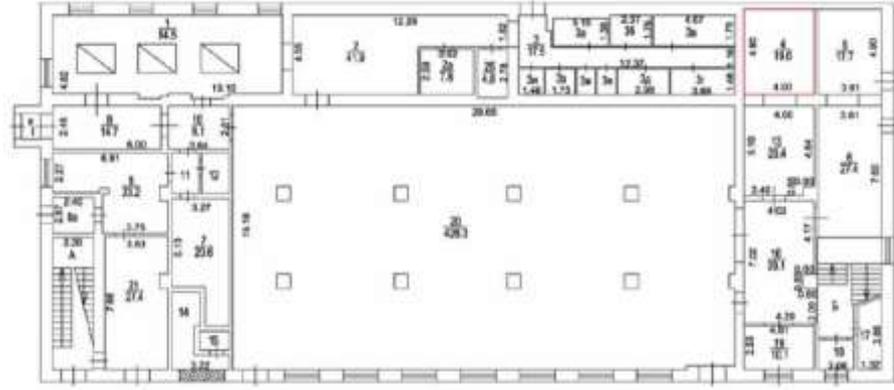
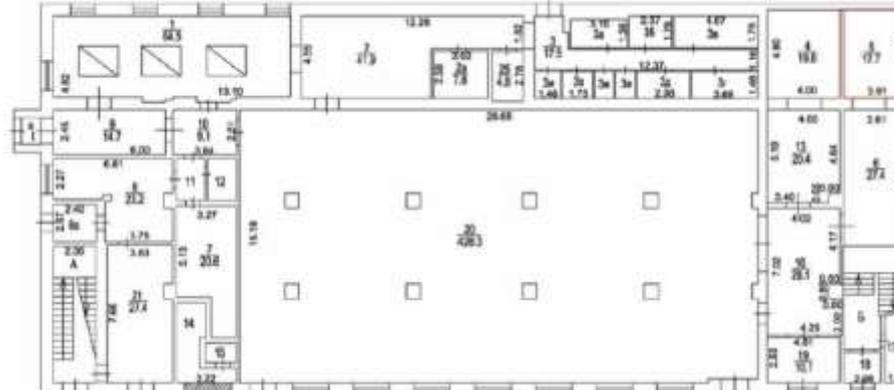
По результатам осмотра техническое состояние здания можно охарактеризовать как «удовлетворительное».

Таблица № 10. Описание оцениваемых помещений

Наименование	Значение		
Адрес	г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34		
Кадастровый номер	77:01:0006012:4047	77:01:0006012:4442	77:01:0006012:4443
Общая площадь, кв. м	535,70	19,60	17,70
Этаж расположения	1	1	1
Тип входа	Отдельный с улицы		
Инженерные коммуникации	В наличии		
Качество отделки	Простая		
Назначение	Нежилое помещение		
Фактическое использование	Торговое		
Состояние отделки	Хорошее		
Оконные заполнения	Металлопластиковые		
Дверные заполнения	Металлопластиковые		

¹⁷ По данным сайта Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72199480722331,37.62502725587285/19/@1b4ulz5woh?text=77%3A01%3A0006012%3A1042&type=5&opened=77%3A1%3A6012%3A1042>



Наименование	Значение		
Отделка стен	Покраска		
Отделка потолков	Подвесные потолки		
Отделка полов	Плитка		
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Существенных повреждений и деформаций не выявлено		
Кадастровая стоимость	89 158 415,24	2 228 028,82	2 012 046,44
Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия (ОКН)	Объект оценки не является ОКН		
<p>План помещения площадью 535,7 кв.м.</p> 			
<p>План помещения площадью 19,6 кв.м.</p> 			
<p>План помещения площадью 17,7 кв.м.</p> 			

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





Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид объекта





Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений

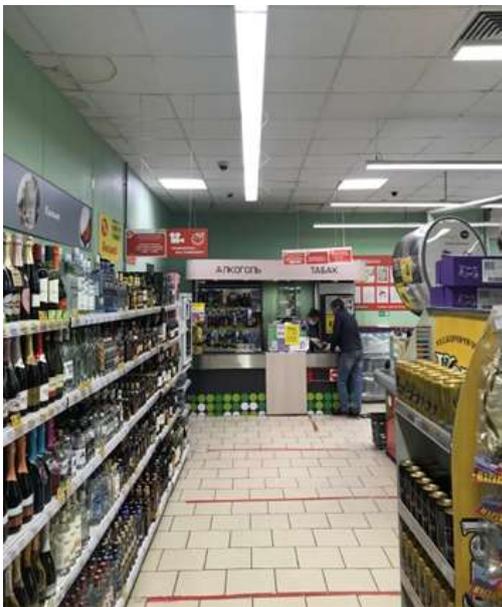


Фото 6. Состояние помещений

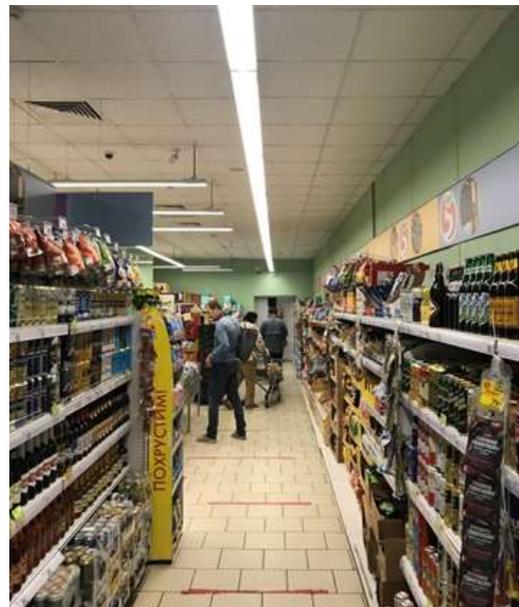


Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений





Фото 10. Состояние помещений



Фото 11. Состояние помещений



Фото 12. Состояние помещений



Фото 13. Состояние помещений



Фото 14. Состояние помещений



Фото 15. Состояние помещений



При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁸:

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

В ходе визуального осмотра состояние отделки оцениваемых помещений определено как «хорошее».

Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2022 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 151455,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2021 г. составил 97,9%. Индекс-дефлятор ВВП за 2022 г. по отношению к ценам 2021 г. составил 114,3%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы (в текущих основных ценах) в 2020 году составил 19 856 674,5 млн рублей. Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах) к 2019 году составил 99,0%. Валовой региональный продукт на душу населения – 1 567 644,8 руб. ²¹

¹⁸ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) 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.

¹⁹ Росстат. Социально-экономическое положение России январь 2023 г. (опубликовано 01.03.2023) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>

²⁰ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе 2023 года», URL: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе%202023%20года».pdf>

²¹ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // ВРП с 1998 года. (опубликовано 24.03.2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924> // [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года\(89\).xlsx](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года(89).xlsx)



Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰																																										
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 97,6%, с декабрем 2022 г. - 80,6%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 96,9%, с декабрем 2022 г. - 93,3%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 97,7%, с декабрем 2022 г. - 69,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2023 г. составил 623,1 млрд рублей, или 109,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода</p>	<p>По итогам 2021 года ВВП города Москвы в 2021 году вырастет на 4,2 % и достигнет в номинальном объеме величины 23,2 трлн рублей. В среднесрочной перспективе на фоне замедления темпов роста мировой экономики темпы роста экономики города Москвы по базовому варианту прогноза составят 3,0 % ежегодно, по консервативному варианту – на уровне 2,5-2,8 %.²² Более поздние данные не опубликованы.</p> <p>Индекс промышленного производства в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 103,1%, с декабрем 2022 г. – 74,4%.</p> <p>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 103,3%, с декабрем 2022 г. – 70,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2023 г. составил 97084,4 млн рублей или 120,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.</p>																																										
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 12,3%; - добыча полезных ископаемых 13,9%; - обрабатывающие производства 14,9%; - деятельность по операциям с недвижимым имуществом 10,7% - государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 7,1% 	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:²³</p> <table border="1" data-bbox="927 860 1425 1720"> <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> <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> </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%	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	-
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%																																											
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 январе 2023 г. составил 3372,7 млрд рублей, или 93,4% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.	Оборот розничной торговли в январе 2023 г. составил 457,9 млрд рублей или 86,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года.																																										
Индекс потребительских цен	В январе 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, к январю 2022 г.	В январе 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в																																										

²²Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов, 12 октября 2021 г. – URL: https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/?utm_source=search&utm_term=serp

²³ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Произведённый ВВП. (опубликовано 24.03.2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924/>
[https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20\(с%202016%20г.\)%20\(6\).xlsx](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20(с%202016%20г.)%20(6).xlsx)



Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰
	-11,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 101,0%.	том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 101,5%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2022 г., по предварительным данным, составила 64191 рубль и по сравнению с 2021 г. выросла на 12,6%, в декабре 2022 г. - 88468 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 12,6%.	Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за декабрь 2022 г., по оперативным данным составила 185645,3 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2021 г. на 8,6 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2022 г. составила 97,2 % к уровню декабря 2021 г.
Наиболее значимые предприятия региона	По данным исследования АРИ Контур.Фокуса, наибольшую выручку за 2021 год получили компании нефтегазового и металлургического сектора. В тройку лидеров вошли ПАО «Газпром» с объемом продаж 6 389 миллиардов рублей, ПАО «Газпром Нефть» с 2 675 миллиардов рублей и ПАО «Лукойл» с 2 389 миллиардов рублей. Четвертую и пятую строчку заняли представители логистики и ритейла. Это ОАО «РЖД», чья выручка составила 1964 миллиарда рублей АО «Тандер» - 1755 миллиардов рублей. ²⁴	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг государства, присваиваемый международными рейтинговыми агентствами (РА), показывает, насколько страна способна исполнять обязательства по внешним заимствованиям. В условиях введенных в 2022 году в отношении России санкций рейтинги международных РА были отозваны, и в настоящее время практически не имеют значения.	Согласно Национальному рейтингу по итогам 2022 г. состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, Москва находится на 1 месте среди всех регионов России ²⁵
<p>В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.</p> <p>Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.²⁶</p>		

²⁴ Статья «Какие компании стали самыми богатыми в России» (дата информации 20.07.2022 г.) - URL: <https://kontur.ru/press/news/analitica/2022/7/8425>

²⁵ Национальный инвестиционный рейтинг 2022г. // URL: https://asi.ru/government_officials/rating/

²⁶ [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf)



Макроэкономический прогноз развития экономики РФ²⁷

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: март 2023 года*

	2021 (факт)	2022 (факт / оценка)**	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	6,4	11,9	6,0 (6,0)	4,1 (4,1)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	7,5 (7,5)	6,8 (6,8)	6,1 (6,0)
ВВП (%, г/г)	5,6	-2,1 (-2,5)	-1,1 (-1,5)	1,5 (1,2)	1,5 (1,5)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,7 (3,9)	4,1 (4,3)	4,0 (4,2)	4,0 (4,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	12,6 (12,4)	7,6 (7,0)	6,5 (6,8)	5,9 (6,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,6	-2,2	-3,0	-2,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	628	501 (493)	514 (500)	523 (502)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	346	360 (360)	376 (374)	400 (390)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	73,6 (72,0)	75,3 (73,8)	77,9 (75,6)
Цена на нефть марки Urals (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	59	60	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:					
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	97,9 (97,5)	96,9 (96,0)	98,3 (97,2)	99,8 (98,7)
Реальная заработная плата*** (%, г/г)	4,5	0,6 (0,4)	1,0 (0,9)	2,3 (2,0)	1,7 (1,9)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	100,6 (100,4)	101,7 (101,4)	104,0 (103,5)	105,8 (105,4)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	6,0 (6,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.		
	Центр. тенденция 10-90%	5,0-6,5 (5,2-6,8)			
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5 (1,5)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2030 годов.		
	Центр. тенденция 10-90%	0,9-2,0 (0,6-2,0)			

Рис. 4. Макроэкономический опрос Банка России на дату 2-6 марта 2023 года.

24 февраля 2022 г. началась специальная военная операция России на Украине. После этого США и Евросоюз начали ужесточать санкции, самые серьезные - против валютных резервов ЦБ - начали действовать с 28 февраля 2022 г.

Даты проведения опроса: 2- 6 марта 2023 года. Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 24 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Инфляция: Аналитики ожидают, что инфляция замедлится до 6,0% в 2023 году, вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели.

Ключевая ставка: Аналитики не изменили ожидания по траектории ключевой ставки в 2023-2024 годах по сравнению с февральским опросом - 7,5% годовых и 6,8% соответственно. Консенсус-прогноз средней клю-

²⁷ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: март 2023 года // URL: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/



чевой ставки на 2025 год немного вырос — на 0,1 п.п. до 6,1% годовых. Медианная оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 6,0% годовых.

ВВП: Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год с $-1,5\%$ до $-1,1\%$ и повысили прогноз роста на 2024 год до $1,5\%$ (+0,3 п.п.). Прогноз на 2025 год соответствует февральскому опросу ($+1,5\%$). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит $-0,2\%$ (в февральском опросе — $-1,3\%$). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна - $1,5\%$.

Уровень безработицы: без существенных изменений. Согласно медианному прогнозу, аналитики ожидают сохранения безработицы вблизи 4% в 2023-2025 гг.

Номинальная зарплата: Прогноз роста за 2023 год повышен на 0,6 п.п. (к февральскому опросу) до 7,6%. Прогнозы на последующие годы немного снижены: до 6,5% (-0,3 п.п.) и 5,9% (-0,1 п.п.) соответственно. Прогнозы аналитиков по номинальной заработной плате и инфляции предполагают, что в 2023 году реальная зарплата вырастет на 1,0%, в 2024 году — на 2,3% и в 2025 году — на 1,7%. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 5,8% выше, чем в 2021 году.

Экспорт товаров и услуг: Ожидания на 2023-2025 годы вновь пересмотрены вверх (2023 год: 501 млрд долл. США (+8 млрд долл. к февральскому опросу), 2024 год: 514 млрд долл. США (+14 млрд долл.), 2025 год: 523 млрд долл. США (+21 млрд долл.). В итоге, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 4,9% ниже, чем в 2021 году (в февральском опросе — на 8,7% ниже).

Импорт товаров и услуг: Аналитики не изменили прогноз стоимостных объемов импорта на 2023 год и немного повысили прогнозы на 2024-2025 годы по сравнению с февральским опросом. Согласно ожиданиям, в 2023 году импорт составит 360 млрд долл. США, в 2024 году — 376 млрд долл. США (+2 млрд долл.), в 2025 году — 400 млрд долл. США (+10 млрд долл.). Таким образом, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы импорта в 2025 году будут на 5,3% выше, чем в 2021 году (в февральском опросе — на 2,6% выше).

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают несколько более слабый рубль в сравнении с февральским опросом на всем прогнозируемом горизонте с тенденцией постепенного ослабления, аналогичной прошлому опросу. Прогноз аналитиков на 2023 год — 73,6 рублей за доллар, на 2024 год — 75,3 рублей за доллар, на 2025 год — 77,9 рублей за доллар.

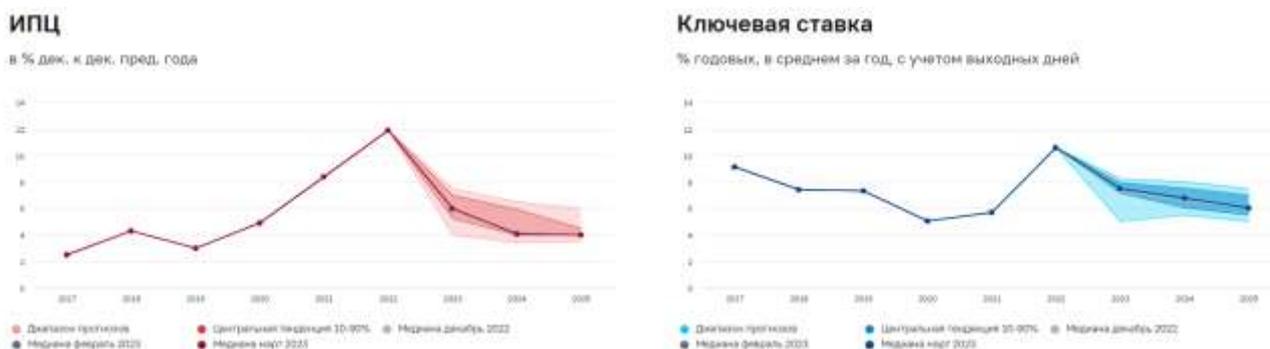


Рис. 5. Прогнозы ключевой ставки и инфляции

3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Объект оценки представляет собой 3 нежилых торговых помещений, общей площадью 573 кв. м, расположенных на 1 этаже 3-х этажного нежилого здания по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34. Местоположение дома – внутри квартално. Таким образом, Объект оценки может позиционироваться в сегменте торговых помещений формата стрит- ритейл, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы, ценовая категория - между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК).



3.3. Анализ рынка торговой недвижимости в формате стрит-ритейл г. Москвы²⁸

Эксперты компании R4S Group, крупнейшего игрока на рынке стрит-ритейл в Москве, подвели итоги 2022 года: несмотря на экономические и геополитические потрясения, активность на рынке стрит-ритейла в Москве была выше 2021 года. Главными трендами уходящего года стали увеличение активности арендаторов и смена отраслей-лидеров.

Спрос

По сравнению с 2021 годом, общее количество заключенных сделок в компании увеличилось на 53%. При этом наибольшая активность была зафиксирована во второй половине 2022 года. В IV квартале этого года количество заключенных договоров в два раза превысило аналогичные показатели прошлого года.

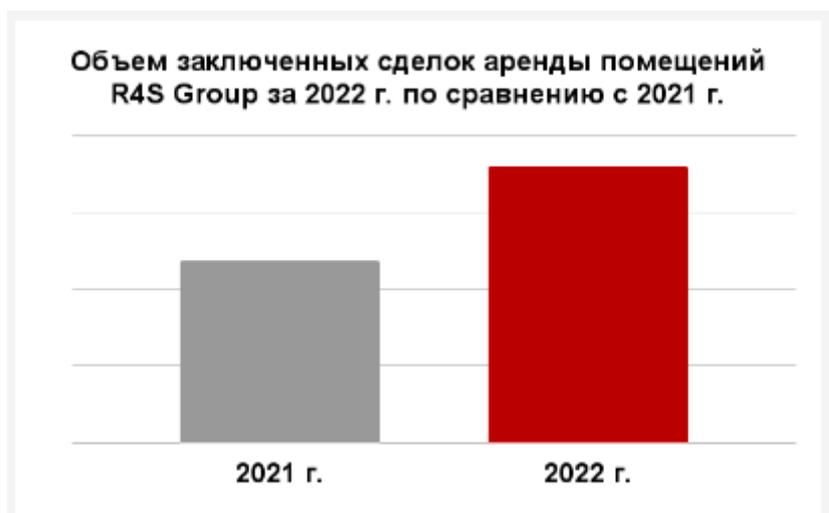


Рис. 6. Объем заключенных сделок аренды помещений R4S GROUP за 2022 г по сравнению с 2021 г.

Ковидные ограничения оказались для отрасли более болезненными, чем события 2022 года. Период затишья в первом квартале впоследствии сменился гиперактивностью арендаторов. Наиболее стрессовыми для рынка стали март и сентябрь – в эти месяцы было заключено минимальное количество сделок, что объясняется периодом неопределенности на рынке. Тем не менее, буквально за месяц стрит-ритейл не только восстанавливал прежние позиции, но и демонстрировал активный рост. Так, в декабре количество заключённых сделок в три раза превысило показатели сентября. В 2022 г удалось сохранить устойчивое развитие сегмента Стрит Ритейла в период кризиса.

Новой тенденцией 2022 г стало сокращение среднего арендуемого объема площадей. Так, относительно прошлого года размер площади сократился с 80 кв. м до 50 кв. м. Как результат – если количество сделок в компании по итогам года увеличилось на 53%, то количество арендованных квадратных метров выросло всего на 5%. Т.е. перед арендаторами стоит вопрос оптимизации занимаемой площади и расходной части.

²⁸R4S GROUP: По итогам года Стрит-Ритейл казался самым устойчивым инвестиционным инструментом (дата публикации 23.12.2022)/ <https://realty4sale.ru/news/206/>



Сделки по договорам аренды за 2022 год



Рис. 7. Сделки по договорам аренды за 2022 год

Предложение.

В этом году произошла полная смена отраслей-лидеров среди арендаторов. Самыми динамично открывающимися сегментами стали табачные магазины, точки street-food и российский fashion-ритейл. Магазины табачной продукции заключили 20% от общего количества сделок в R4S Group. Этот бизнес стал настоящим лидером года: по сравнению с 2021 годом количество табачных магазинов возросло вдвое. В IV квартале 2022 года активность данного сегмента достигла небывалых показателей и составила 55% от общего объема сделок. В ближайшее время при таком темпе этот сегмент закроет практически все локации, и тогда начнется процесс ротации и оптимизации.

Структура открытий в 2022 г. по профилю арендаторов R4S

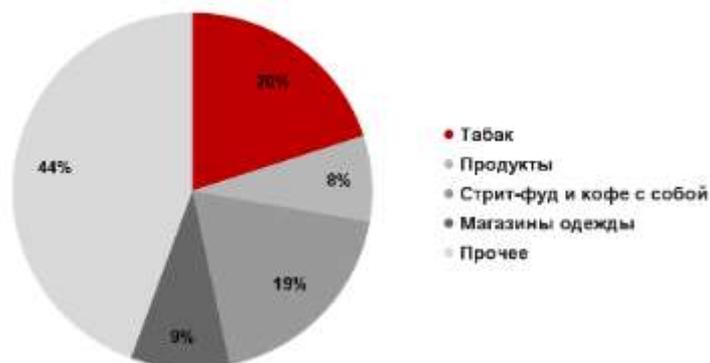


Рис. 8. Сделки по договорам аренды за 2022 год

Второе место по популярности заняли заведения форматов street-food и «кофе с собой», заключившие 19% договоров аренды. Но динамика их открытий существенно сократилась во втором полугодии – это может являться признаком переизбытка предложения на рынке.



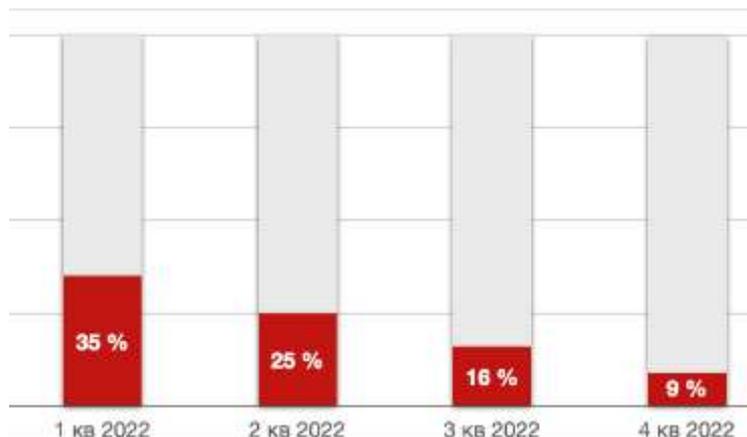


Рис. 9. Динамика открытий заведений форматов street-food и «кофе с собой» в 2022 г.

На третьем месте в структуре открытий – российский fashion-ритейл с показателем в 9% от всех сделок. Данное направление практически не было представлено в стрит-ритейле до 2022 года. Однако с июня этого года российские бренды начали активно занимать площади покинувших Россию западных брендов.

Эксперты отмечают, что на протяжении второй половины 2022 года наблюдается постепенное восстановление рынка стрит-ритейла, что дает основания для оптимистичных прогнозов. Прогнозируют, что рост вакантности в следующем году останется в разрезе 7-12%, при этом ликвидные помещения в локациях с хорошей проходимостью и эффективными планировками как были, так и останутся дефицитом.

Также эксперты говорят, что нет потенциала для изменения арендных ставок. Снижение ставки может быть продиктовано характеристиками самого помещения и операционными проблемами арендатора, нежели рыночной конъюнктурой. Данные прогнозы реалистичны при условии отсутствия более сильных потрясений, чем произошли в этом году.

Таким образом, стрит-ритейл зарекомендовал себя в этом году как наиболее стабильный инвестиционный инструмент.

3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе проведения оценки Оценщик провел выявление и анализ цен сделок и предложений по продаже торговых помещений формата стрит-ритейл, площадью, наиболее приближенную к площади объекта оценки.

Критерии отбора:

- Торговое помещение формата стрит-ритейл;
- Расположение – в пределах ценовой зоны между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
- масштаб – 177 кв. м- 421 кв.м.

Ниже представлены объекты, имеющие характеристики схожие с Объектом оценки по локальному местоположению, функциональному назначению, площади и техническому состоянию.



Таблица № 12. Предложения по продаже торговых помещений²⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Фото	 	 	 	
Местоположение	г. Москва, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, д. 21 к1	г. Москва, р-он Донской, Ленинский пр-кт, 21	г. Москва, р-он Хамовники, Фрунзенская наб., 36/2	г. Москва, Хамовнический Вал, д. 10
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Расстояние до ст. метро, мин.	12	12	10	13
Локальное расположение	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутри квартално	Первая линия крупной магистральной улицы
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1- 103 кв.м., подвал - 74 кв.м.	1	1- 187 кв.м., подвал - 110 кв.м.
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169056	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/167769	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_tsao_385_kv.m_2331828476	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157779
Источник информации	тел. +7 495 374 90 77	тел. +7 495 374 90 77	тел. +7 901 447-33-77	тел. +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв. м	421,00	177,00	385,00	297,00

²⁹ 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.	178 715 000	71 000 000	137 795 000	120 000 000
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	509 401	481 356	429 491	484 848
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 429 491 – 509 401 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 13. Предложения по сдаче в аренду торговых помещений³⁰

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	Москва, р-н Донской, ул. Шаболовка, д. 40	г. Москва, р-н Донской, ул. Шаболовка д. 24	г. Москва, р-н Донской, ул. Валовая, д. 21 к125	г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Новокузнецкая, д. 6
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	возле Садового кольца	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Расстояние до ст. метро, мин.	3	4	5	6
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия второстепенной дороги
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1 (259 кв. м), подвал (182 кв. м)	1 - 369,7 кв.м., цоколь - 230,1 кв.м.	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный

³⁰ 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
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стоянка запрещена
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162727	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159310	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159557	https://www.cian.ru/rent/commercial/284763560/
Источник информации	Malina Property, +7 495 374 90 77	Malina Property, +7 495 374 90 77	Malina Property, +7 495 374 90 77	тел. +7 916 487-35-49
Площадь, кв.м.	180,00	441,00	599,80	156,40
Арендная ставка в мес., руб.	999 000	2 388 750	2 500 000	590 000
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	66 600	65 000	50 017	45 269
НДС	Не включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	79 920	65 000	60 020	54 322
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 54 322-79 920 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.



3.3.2. 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. 10. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон³¹

³¹ 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. 11. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро³²

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. 12. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии³³

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. 13. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта³⁴

³² 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.

³³ 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.

³⁴ 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

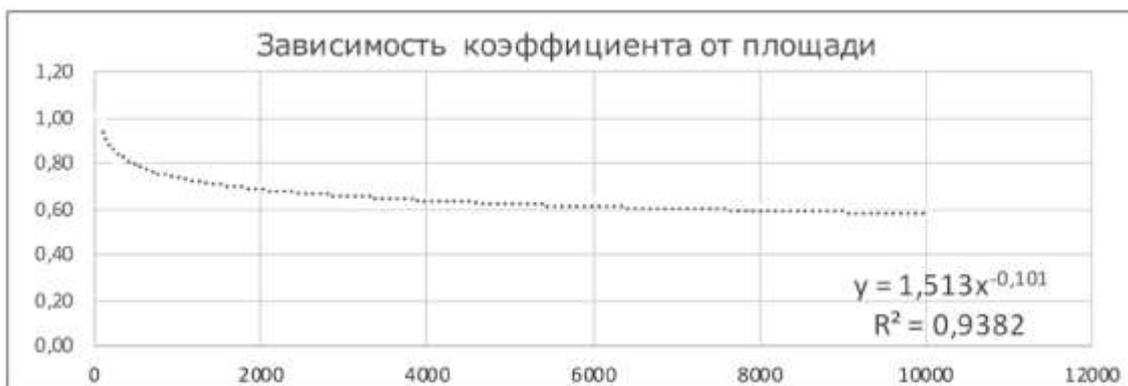


Рис. 14. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади³⁵

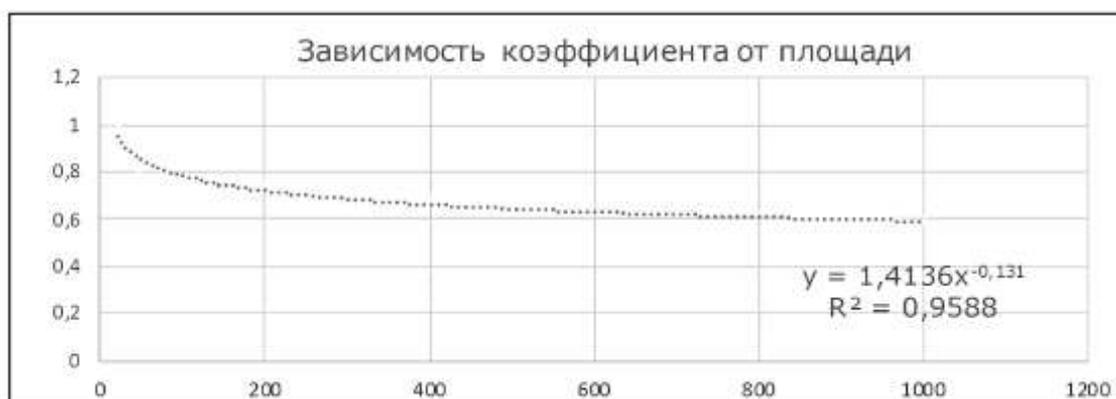


Рис. 15. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади³⁶

³⁵ 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.

³⁶ 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.



Тип отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,93	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,19	1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,18	1,08

Рис. 16. Коэффициенты для определения корректировки на тип отделки³⁷
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. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения³⁸
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. 18. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа³⁹

³⁷СтамПвелм //https://statrlet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/3028-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-01-2023-goda

³⁸Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



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	1,05	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. 19. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки⁴⁰

Скидка на торг

№	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	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обыва с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - 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 корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **Б-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 вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 20. Скидки на торг⁴¹

³⁹ 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.

⁴⁰ 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.



Рыночные сроки экспозиции

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10

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

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-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 вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 21. Сроки экспозиции⁴²

⁴¹НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтамПиелм" // <https://statrlel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

⁴²НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтамПиелм" // URL - <https://statrlel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>



Ставки капитализации

Таблица № 14. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве⁴³

Источник информации				Ставки капитализации, %		
Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л. А. Лейфера Таблица 38. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Торговые объекты				10,00% (среднее значение)		
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал			
1	Москва	10,0%	7,3%			12,7%
2	Санкт-Петербург	12,0%	8,5%			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%		
Данные портала СтатРиелт на 01.01.2023 г// https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda				9%		
№	Назначение объектов	Среднее значение Кк				
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,09			0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12			0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11			0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20		
Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции (расчет представлен ниже в таблице)				8,38%		
Среднее значение:				9,13%		

⁴³ 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 экстракции ⁴⁴

№	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, +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, +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, +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, +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	130 000 000	11 040 000	8,49%	Malina Property, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157295

⁴⁴ Скриншоты источников информации приведены в разделе «Приложение 4. 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, +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, +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, +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, +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	490 000 000	42 000 000	8,57%	Malina Property, +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, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946
	Среднее значение				8,38%	

Потери от недоиспользования

Таблица № 16. Текущие потери от недоиспользования для формата стрит-ритейл в Москве

Источник информации	Потери от недоиспользования, %																																								
Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л. А. Лейфера Таблица 8. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Стрит-ритейл <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,0%</td> <td>4,1% - 13,9%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>5,0%</td> <td>0,0% - 12,2%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>10,4%</td> <td>5,4% - 15,4%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>11,5%</td> <td>5,7% - 17,3%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,0%</td> <td>3,8% - 18,2%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>8,5%</td> <td>3,7% - 13,3%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>12,5%</td> <td>7,9% - 17,1%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Курортные регионы</td> <td>5,8%</td> <td>2,3% - 9,3%</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Дальневосточные регионы</td> <td>13,8%</td> <td>5,8% - 21,7%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	9,0%	4,1% - 13,9%	2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0% - 12,2%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	5,4% - 15,4%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	5,7% - 17,3%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	3,8% - 18,2%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	3,7% - 13,3%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	7,9% - 17,1%	8	Курортные регионы	5,8%	2,3% - 9,3%	9	Дальневосточные регионы	13,8%	5,8% - 21,7%	9%
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																						
1	Москва	9,0%	4,1% - 13,9%																																						
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0% - 12,2%																																						
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	5,4% - 15,4%																																						
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	5,7% - 17,3%																																						
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	3,8% - 18,2%																																						
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	3,7% - 13,3%																																						
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	7,9% - 17,1%																																						
8	Курортные регионы	5,8%	2,3% - 9,3%																																						
9	Дальневосточные регионы	13,8%	5,8% - 21,7%																																						
R 4S Group: По итогам года // https://realty4sale.ru/news/206/ (Вакантность в формате стрит-ритейл в разрезе 7-12%). 	9,60% (среднее значение)																																								

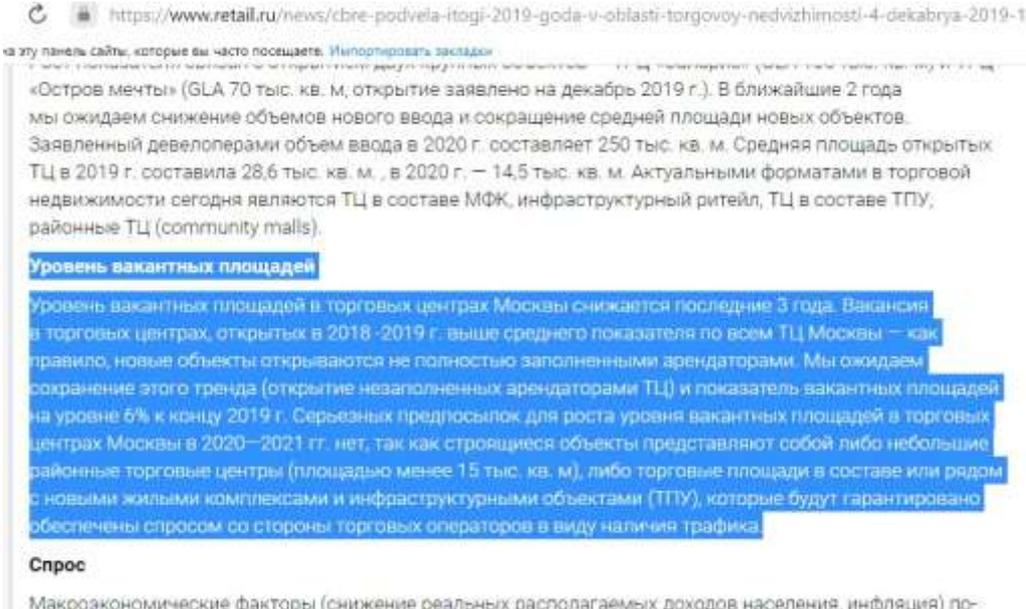


Источник информации	Потери от неиспользования, %
<p>«На протяжении второй половины 2022 года мы наблюдаем постепенное восстановление рынка стрит-ритейла, что дает нам основания для оптимистичных прогнозов. Я не думаю, что рост вакантности в следующем году принципиально изменился. Она останется в разрезе 7-12%, при этом ликвидные помещения в локациях с хорошей проходимостью и эффективными планировками как были, так и останутся дефицитом.</p>	
<p>#MARKETBEAT Full Edition Q3 2022 (RUS), https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/</p> 	<p>11,50%</p>
Среднее значение:	10,0%

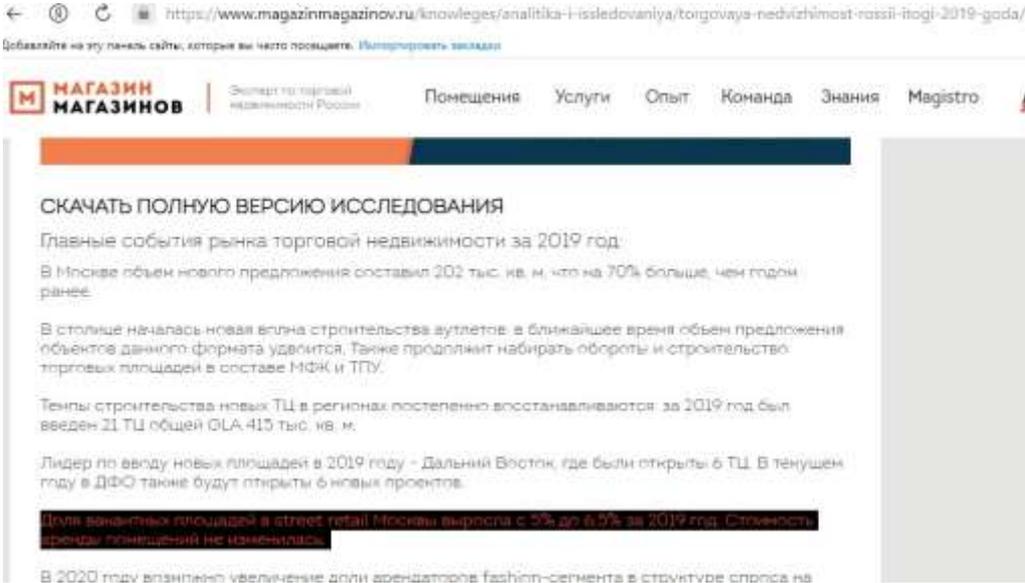
Таблица № 17. Потери от неиспользования для торговой недвижимости в Москве до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.)

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 недоиспользования, %
<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>5,4 млн кв. м Общее количество торговых площадей в Москве в форматах торговых объектов (торговые центры, торговый деловый центр, арт-парк, районы парки)</p> <p>156 тыс. кв. м Новая застройка в Москве в 2019 г. (торговая площадь от 10 000 кв. м и торговая площадь)</p> <p>7,6 % Доля свободных площадей в торговых центрах, Москва</p> <p>175 тыс. руб./кв. м Прямой индикатор арендной ставки в ТЦ - базовая зарекомендованная ставка аренды за площадь размером 100 кв. м на 1-м этаже ТЦ/бизнес-торговых центров города.</p>	7,60%
<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>«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 показатель 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>	6,00%
<p>Торговые центры Москвы. Итоги 2019 года, https://shopandmall.ru/analytics/torgovye_centry_moskvy_itogi_2019_goda</p>  <p>Вакансия по ТЦ Москвы</p> <p>Доля пустующих площадей по итогам 2019 года увеличилась с 3% до 6% в сравнении с прошлым годом. Рост вакансии, прежде всего, связан с реконструкцией и сдвигом датой функционального объекта.</p>	6,00%



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

Операционные расходы

Таблица № 18. 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, AVN Group, 01.01.2022 г.</p> <p>13. Операционные расходы</p> <table border="1" data-bbox="199 1205 1145 1429"> <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	<p>25,14% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей</p>																																									
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>Сборник рыночных корректировок-2022 (СРК -2022 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)</p> <p>Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)</p> <table border="1" data-bbox="188 1563 1157 1964"> <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>9 410</td> <td>7 112</td> <td>5 147</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>6 395</td> <td>5 109</td> <td>3 290</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>10 132</td> <td>8 502</td> <td>6 388</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>7 152</td> <td>5 605</td> <td>4 399</td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Производственно - складские помещения</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Операционные расходы</td> <td>3 688</td> <td>3 392</td> <td>2 502</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>2 872</td> <td>2 408</td> <td>1 752</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Город/ Класс	А	В	С	1	Москва*				1.1.	Офисные помещения:					Операционные расходы	9 410	7 112	5 147		Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290	1.2.	Торговые помещения					Операционные расходы	10 132	8 502	6 388		Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399	1.3.	Производственно - складские помещения					Операционные расходы	3 688	3 392	2 502		Эксплуатационные расходы	2 872	2 408	1 752	<p>8 502 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, так как он расположен в здании с современным ремонтом)</p>
№ п/п	Город/ Класс	А	В	С																																																				
1	Москва*																																																							
1.1.	Офисные помещения:																																																							
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147																																																				
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290																																																				
1.2.	Торговые помещения																																																							
	Операционные расходы	10 132	8 502	6 388																																																				
	Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399																																																				
1.3.	Производственно - складские помещения																																																							
	Операционные расходы	3 688	3 392	2 502																																																				
	Эксплуатационные расходы	2 872	2 408	1 752																																																				



3.3.3. Основные выводы

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 429 491 – 509 401 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 54 322-79 920 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, согласно данным НКОАссоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", для продажи по состоянию на 01.01.2023г. находятся в диапазоне 3-8%, по Москве - 4%.

Скидки на торг, согласно данным НКОАссоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", для аренды по состоянию на 01.01.2023г. находятся в диапазоне 2-6%, по Москве - 3%.

Уровень текущих вакансий для торговой недвижимости в формате Стрит Ритейл составляет 9,0% – 11,5% от потенциального валового дохода, среднее значение – 10,0%. 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 в формате Стрит Ритейл, по разным оценкам, составляет 8,38% – 10,00%, среднее значение 9,13%.

Помещения, подобные объекту оценки, находятся в листингах от 4 до 12 месяцев, для Москвы срок рыночной экспозиции торговых помещений составляет 6 месяцев или 180 дней.

3.4. Анализ ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги.

Таблица № 19. Анализ существенных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Факторы	Характеристика и анализ влияния фактора на степень ликвидности Объекта оценки
Техническое состояние	Класс качества отделки «хорошее» (повышает ликвидность)
Масштабность	Суммарная площадь помещений составляет 573 кв. м. - относится к группе низко ликвидных площадей (понижает ликвидность).
Местоположение	Помещения расположены внутри квартально. Здание расположено на расстоянии около 700 м от ст. метро «Серпуховская», в окружении жилого массива (повышает ликвидность)
Количество потенциальных потребителей в регионе	Потенциальными покупателями данных объектов недвижимости могут быть компании Москвы и Московской области, а также других регионов, заинтересованные в приобретении помещений торгового назначения в Москве. Количество покупателей оценивается как умеренное.
Полнота ценовой информации об объекте залога в информационных источниках	Ценовая информация о продаже сопоставимых объектов недвижимости ограниченная, тем не менее, есть возможность определить средние цены на аналогичное имущество.
Степень уникальности объекта залога	Не обладает уникальностью
Возможность реализации объекта залога в качестве отдельных компонентов	Реализация имущества в качестве отдельных компонентов физически возможна, в соответствии с зарегистрированными правами.
Состояние рынка недвижимости в регионе	Активное по сравнению с другими регионами России.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, т. к. количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как качественное. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:⁴⁵

Таблица № 20. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	2-4	4-6	6-8	Более 8

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, может составлять 180 дней (соответствует типичному сроку экспозиции

⁴⁵ Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47.



сопоставимых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости, расположенных в г. Москва). Степень ликвидности Объекта оценки определена как средняя.

Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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 справедливой (рыночной) стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки не проводился, т. к., в соответствии с Задаaniem на оценку, Оценщику надлежит определить рыночную стоимость исходя из рыночных предпосылок в текущем использовании, а именно: торговое помещение.

Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

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 обменены 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 спрэды;
- 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 ситуацию, 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.

Рыночный (сравнительный подход) представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.



Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

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 оцениваемого объекта.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки;
- 2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - a. определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - b. прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - c. определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

К оценке применен доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков), т. к. он позволяет учесть текущие долгосрочные договоры аренды и динамику основных показателей в сегменте недвижимости Объекта оценки, связанные с изменением макроэкономической и геополитической ситуации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Затратный подход не применялся, поскольку попытка расчета стоимости строительства, входящейся на часть зданий привела бы к значительному числу допущений и к некорректному результату



расчета рыночной стоимости. Согласно ст. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. (ред. от 14.04.2022), затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

5.2. Сравнительный подход

5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 3.2. Отчета («Прочие источники информации»). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

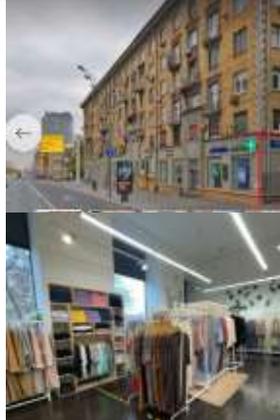
- назначение – встроенные или встроенно-пристроенные торговые помещения формата Стрит ритейл;
- местоположение - г. Москва, ценовая зона между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом (ТТК) максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- масштаб- площадь объектов от 180 до 600 кв. м;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pk5.rosreestr.ru/>.

С учетом совместного использования 3 помещений, расчет ведется для суммарной площади помещений – 573 кв.м. Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.



Таблица № 21. Описание объектов сравнения⁴⁶

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Фото					
Местоположение	г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	г. Москва, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, д. 21 к1	г. Москва, р-он Донской, Ленинский пр-кт, 21	г. Москва, р-он Хамовники, Фрунзенская наб., 36/2	г. Москва, Хамовнический Вал, д. 10
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Расстояние до ст. метро, мин.	8	12	12	10	13
Локальное расположение	Внутри кварталного	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутри кварталного	Первая линия крупной магистральной улицы
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1- 103 кв.м., подвал - 74 кв.м.	1	1- 187 кв.м., подвал - 110 кв.м.
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169056	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/167769	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_tsao_385_kv.m_2331828476	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157779

⁴⁶ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несоответствия 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	тел. +7 495 374 90 77	тел. +7 495 374 90 77	тел. +7 901 447-33-77	тел. +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв. м	573,00	421,00	177,00	385,00	297,00
Цена предложения, руб.	?	178 715 000	71 000 000	137 795 000	120 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	х	509 401	481 356	429 491	484 848
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен



Проверка достоверности информации о сделках

Объекты-аналоги были подобраны Оценщиком с помощью сервисов Cian.ru, Avito.ru MalinaProperty.ru с учетом их актуальности по состоянию на дату оценки. Осмотр объектов сравнения не проводился.

Информация по объектам сравнения уточнялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Оценщик принимает информацию в объявлениях как достоверную, надежную, существенную и достаточную для осуществления оценки. Принт-скрины объявлений приведены в Приложении к настоящему Отчету.

5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы 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 (сгруппированы⁴⁷ 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.

5.2.3. Внесение корректировок

Последовательность корректировок⁴⁸

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются *последовательно*, т. к. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки, по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r).^{49}$$

⁴⁷ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

⁴⁸ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.

⁴⁹ Расшифровка обозначений в формуле приводится далее по тексту Отчета.



На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются *на независимой основе (параллельные корректировки)*, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + \dots + a_k\Delta x_k$.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{kop} = Ц_i[(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r)](1 + a_{r+1}\Delta + \dots + a_k\Delta x_k),$$

где:

$Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{kop}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой *показатель стоимости Объекта оценки*, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Таким образом, произведение, находящееся в квадратных скобках, представляет собой совокупность корректировок цены аналога по первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки – *последовательные (зависимые) корректировки*. А сумма, стоящая за произведением в квадратных скобках, – совокупность корректировок цены аналога по второй группе факторов, характеризующих отличия Объекта оценки по местоположению, физическим и экономическим характеристикам, – *независимые корректировки*. При этом произведение $a_j\Delta x_j$ в каждой группе элементов сравнения представляет собой корректировку цены i-го аналога по j-му элементу сравнения *в процентах или в долях единицы*.

Итоговый результат (V_{oi}) представляет собой показатель стоимости Объекта оценки на основе информации о цене объекта-аналога: $V_{oi} = Ц_i^{kop}$.

Формула расчета корректировок имеет следующий вид:

$$X_{OA} = \frac{K_{OO}}{K_{OA}} - 1, \text{ где:}$$

X_{OA} – величина искомой корректировки рассматриваемого объекта-аналога, %;

K_{OO} – коэффициент состояния отделки Объекта оценки.

K_{OA} – коэффициент состояния отделки рассматриваемого объекта-аналога.

В расчете использованы средние значения коэффициентов.

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.

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. Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с этим данная корректировка не применялась.

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. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.



Условия рынка. Скидка на торг.

По последним данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт, скидка на торг для торговых помещений в г. Москва на дату оценки составляет 4%.

№	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	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - 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 корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **Б-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 вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 22. Скидки на торг⁵⁰

Таблица № 22. 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	?	509 401	481 356	429 491	484 848
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	-	509 401	481 356	429 491	484 848
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	-	509 401	481 356	429 491	484 848
Дата продажи	дата	Апрель 23	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	509 401	481 356	429 491	484 848

⁵⁰ НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" /<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	489 025	462 102	412 311	465 455
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	489 025	462 102	412 311	465 455

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.

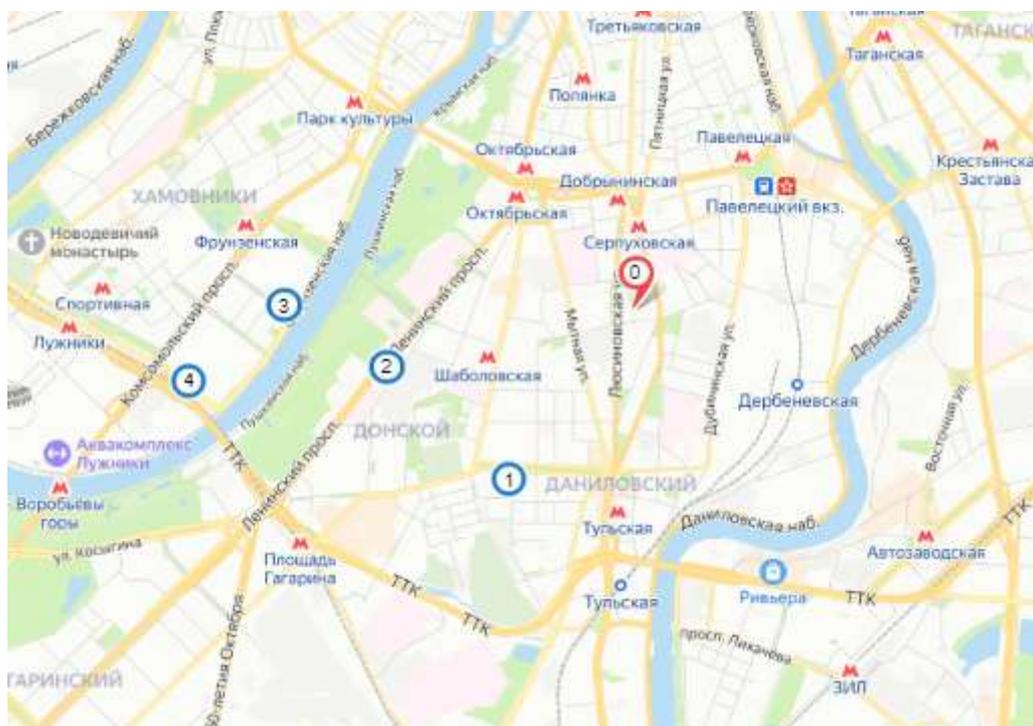


Рис. 23. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки



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

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в одной ценовой зоне, что и Объект оценки – между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), 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. 25. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁵²

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. ⁵³	8	12	12	10	13
Величина корректировки, %		7,00%	7,00%	0,00%	7,00%

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.

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



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

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

Рис. 26. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁵⁴

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)	Внутри квартально	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутри квартально	Первая линия крупной магистральной улицы
Величина корректировки, %	x	-6,54%	-18,70%	0,00%	-18,70%

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:

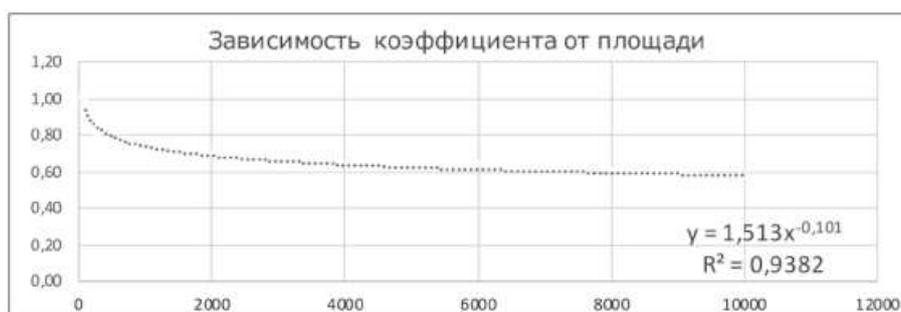


Рис. 27. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁵

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;

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.

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.



- S_{oo} – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- S_{oa} – 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	573,0	421,0	177,0	385,0	297,0
Величина корректировки, %	x	-3,07%	-11,19%	-3,94%	-6,42%

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. 28. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵⁶

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	0,00	74,00	0,00	110,00	0,79
1 этаж	573,00	421,00	103,00	385,00	187,00	1,00
Общая площадь, кв. м	573,0	421,0	177,0	385,0	297,0	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	0,91	1,00	0,924	-
Корректировка, %	-	0,00%	9,44%	0,00%	8,27%	-

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 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.

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

5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

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

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

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.



- $C_{np.i}$ – 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 $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.



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	-	489 025	462 102	412 311	465 455
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	8	12	12	10	13
Корректировка	x	7,00%	7,00%	0,00%	7,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	x	-6,54%	-18,70%	0,00%	-18,70%
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	573,0	421,0	177,0	385,0	297,0
Корректировка	x	-3,07%	-11,19%	-3,94%	-6,42%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1- 103 кв.м., подвал - 74 кв.м.	1	1- 187 кв.м., подвал - 110 кв.м.
Корректировка	x	0,00%	9,44%	0,00%	8,27%
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				
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%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-2,61%	-13,45%	-3,94%	-18,94%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	97,39%	86,55%	96,06%	81,06%
Весовой коэффициент	x	26,31%	23,38%	25,95%	24,36%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Итого скорректированная цена аналогов	x	476 274	399 969	396 080	419 626
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	16,61%	46,33%	3,94%	40,40%
<i>Коэффициент вариации</i>	9%				
<i>Разница между min и max скорректированными ценами аналогов</i>	20%				
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	423 824	125 311	93 524	102 789	102 200
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, руб. с НДС	242 851 000				



5.3. Доходный подход

К оценке применен метод дисконтирования денежных потоков.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Последовательность применения метода дисконтирования денежных потоков для оценки недвижимости:⁵⁷

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

5.3.1. Выбор модели денежного потока

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

В данном случае рассматривается номинальный денежный поток в рублях, учитывающих инфляционный фактор.

5.3.2. Определение длительности прогнозного периода

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

Практика оценки показывает, что минимальный срок планируется на уровне 3-х лет, максимальный - до 10 лет. 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.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,70⁵⁸ года (исходя из даты оценки – 19 апреля 2023 г.). Последний год прогнозного периода – 2026 г.

⁵⁷ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

⁵⁸ 0,70 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2023 г.



5.3.3. Прогноз ПВД

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

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. Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж в рамках рыночного (сравнительного) подхода, описанный ранее.

Ниже в таблице приведены данные об отобранных для сравнения объектах. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении к настоящему Отчету «Листинги с предложениями объектов-аналогов».



Таблица № 28. Описание объектов сравнения для определения рыночной ставки аренды

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	Москва, р-н Донской, ул. Шаболовка, д. 40	г. Москва, р-н Донской, ул. Шаболовка д. 24	г. Москва, р-н Донской, ул. Валуевская, д. 21 к125	г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Новокузнецкая, д. 6
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	возле Садового кольца	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Расстояние до ст. метро, мин.	8	3	4	5	6
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия второстепенной дороги
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Предчистовая отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1 (259 кв. м), подвал (182 кв. м)	1 - 369,7 кв.м., цоколь - 230,1 кв.м.	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Отсутствует (Стоянка запрещена)
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Не включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162727	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159310	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159557	https://www.cian.ru/rent/commercial/284763560/
Источник информации	x	Malina Property, +7 495 374 90 77	Malina Property, +7 495 374 90 77	Malina Property, +7 495 374 90 77	тел. +7 916 487-35-49
Общая площадь, кв. м	573,00	180,00	441,00	599,80	156,40
Арендная плата в месяц, руб.		999 000	2 388 750	2 500 000	590 000



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	66 600	65 000	50 017	45 269
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		79 920	65 000	60 020	54 322
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен



Расчет корректировки на коммунальные платежи

В арендные ставки объектов-аналогов не включены коммунальные платежи, корректировка не требуется.

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 с эксплуатационными расходами. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м Объекта оценки через систему корректировок.

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). 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.

Условия сделки. Арендные ставки объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Для определения относительной величины снижения Оценщиком использованы данные, согласно НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" для Москвы в размере 3%.



№	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	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - 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 корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-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 вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 29. Скидки на торг⁵⁹

Таблица № 29. 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	?	79 920	65 000	60 020	54 322
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	79 920	65 000	60 020	54 322
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	-	79 920	65 000	60 020	54 322
Дата продажи	дата	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	79 920	65 000	60 020	54 322
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	77 522	63 050	58 219	52 693
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	77 522	63 050	58 219	52 693

⁵⁹ СтатПюелм // <https://statprielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>



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.

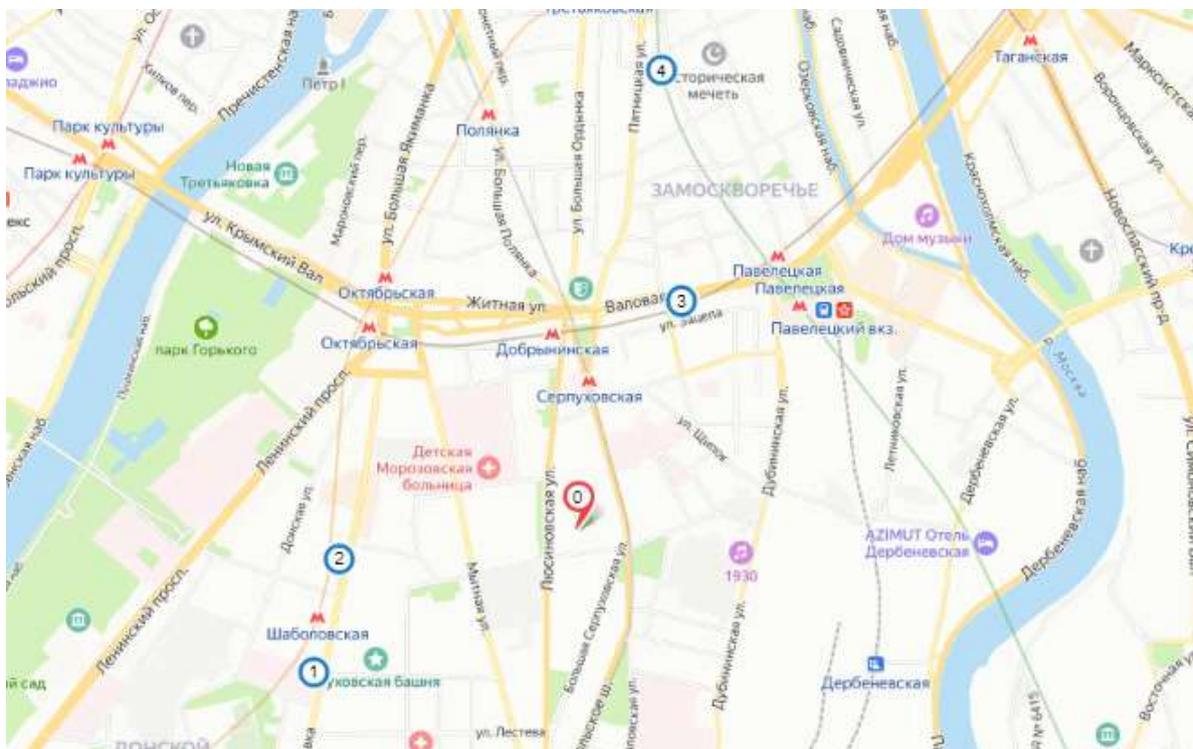


Рис. 30. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), объект-аналог № 3 – возле Садового кольца, объект-аналог № 4 - между Бульварным и Садовым кольцом. Требуется корректировка.

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. 31. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁶⁰

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.



Объекту-аналогу № 3, расположенному возле Садового кольца присвоен максимальный коэффициент интервала – 1,14. Объекту-аналогу № 4, расположенному в зоне между Садовым кольцом и Бульварным присвоено среднее значение интервала – 1,1.

Таблица № 30. Расчет корректировки на расположение в ценовой зоне

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶¹	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	возле Садового кольца	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	-12,28%	-9,09%

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. 32. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁶²

Таблица № 31. 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. ⁶³	8	3	4	5	6
Величина корректировки, %	х	-7,00%	-7,00%	0,00%	0,00%

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

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

Рис. 33. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶⁴

⁶¹ Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁶² 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.

⁶³ Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета



Таблица № 32. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия второстепенной дороги
Величина корректировки, %	x	-18,70%	-18,70%	-18,70%	-6,54%

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 AVN Group, 01.01.2022 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

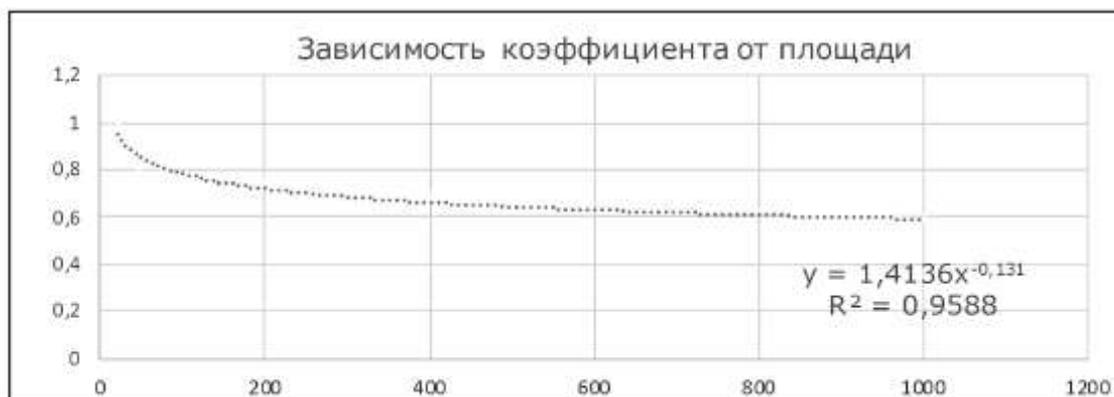


Рис. 34. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶⁵

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 № 33. Корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	573,0	180,0	441,0	599,8	156,4
Корректировка	x	-14,07%	-3,37%	0,60%	-15,64%

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 коэф-

⁶⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, AVN Group, 01.01.2022 г.

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



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

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

Рис. 35. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁶⁶

Таблица № 34. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	182,00	0,00	0,00	0,79
Цоколь	0,00	0,00	0,00	230,10	0,00	0,89
1 этаж	573,00	180,00	259,00	369,70	156,40	1,00
Общая площадь, кв. м	573,00	180,00	441,00	599,80	156,40	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	1,000	0,915	0,959	1,000	-
Корректировка, %	-	0,00%	9,31%	4,29%	0,00%	-

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

Корректировка на тип парковки⁶⁷.

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1-3 имеют стихийную парковку. Стоянка возле объекта-аналога № 4 запрещена, соответственно у объекта-аналога № 4 парковка отсутствует. Требуется корректировка.

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

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

Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶⁸

Корректировка к объекту-аналогу № 4 составляет +15%.

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

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 Тип парковки определялся исходя из актуальной по состоянию на дату оценки окружающей дорожной ситуации с использованием сервиса Яндекс.Карты и Яндекс.Панорамы (<https://yandex.ru/maps>).

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.



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).



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	-	77 522	63 050	58 219	52 693
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	возле Садового кольца	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-12,28%	-9,09%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	8	3	4	5	6
Корректировка	x	-7,00%	-7,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия второстепенной дороги
Корректировка	x	-18,70%	-18,70%	-18,70%	-6,54%
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	573,0	180,0	441,0	599,8	156,4
Корректировка	x	-14,07%	-3,37%	0,60%	-15,64%
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 (259 кв. м), подвал (182 кв. м)	1 - 369,7 кв.м., цоколь - 230,1 кв.м.	1
Корректировка	x	0,00%	9,31%	4,29%	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	Отсутствует (Стоянка запрещена)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-39,77%	-19,76%	-26,09%	-16,27%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	60,23%	80,24%	73,91%	83,73%
Весовой коэффициент	x	20,20%	26,92%	24,79%	28,09%
Итого скорректированная цена аналогов	x	46 689	50 590	43 028	44 117



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	39,77%	38,38%	35,87%	46,27%
Коэффициент вариации		7%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	46 109*	9 433	13 617	10 668	12 391

**Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. арендная ставка сдаваемого помещения составляет 42 723 руб./кв. м в год с НДС (описание условий договора подробно представлено в п.2.3. данного Отчета), что ниже рыночной цены. Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной незначительно (7%). С учетом долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, которая согласно рыночным данным, составила 10%) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.*



Как правило, встроенные помещения на рынке сдаются в аренду по общей площади, без выделения арендопригодных площадей. Поэтому потенциальный валовый доход определяется исходя из общей площади объектов оценки. Ниже приведен расчет потенциального валового дохода на первый прогнозный период.

Таблица № 36. Расчет потенциального валового дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	573,0
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м./год	46 109
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./мес.	2 201 703
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	26 420 432

Прогноз роста арендных ставок осуществлен с использованием данных о темпах роста потребительских цен.

Таблица 1. Прогноз ИПЦ

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html	5,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Макроэкономический опрос Банка России, март 2023 г. // https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/	6,00%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%
Инфляция, принимаемая к расчету	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%

По прогнозу Министерства экономических отношений ожидается инфляция в РФ в 2023 году 5,5%, в последующие годы снизится и по оценкам составит 4,0% далее. По прогнозам Банка России инфляция в 2023 г составит 6%, в 2024 – 4,1%, далее 4%.

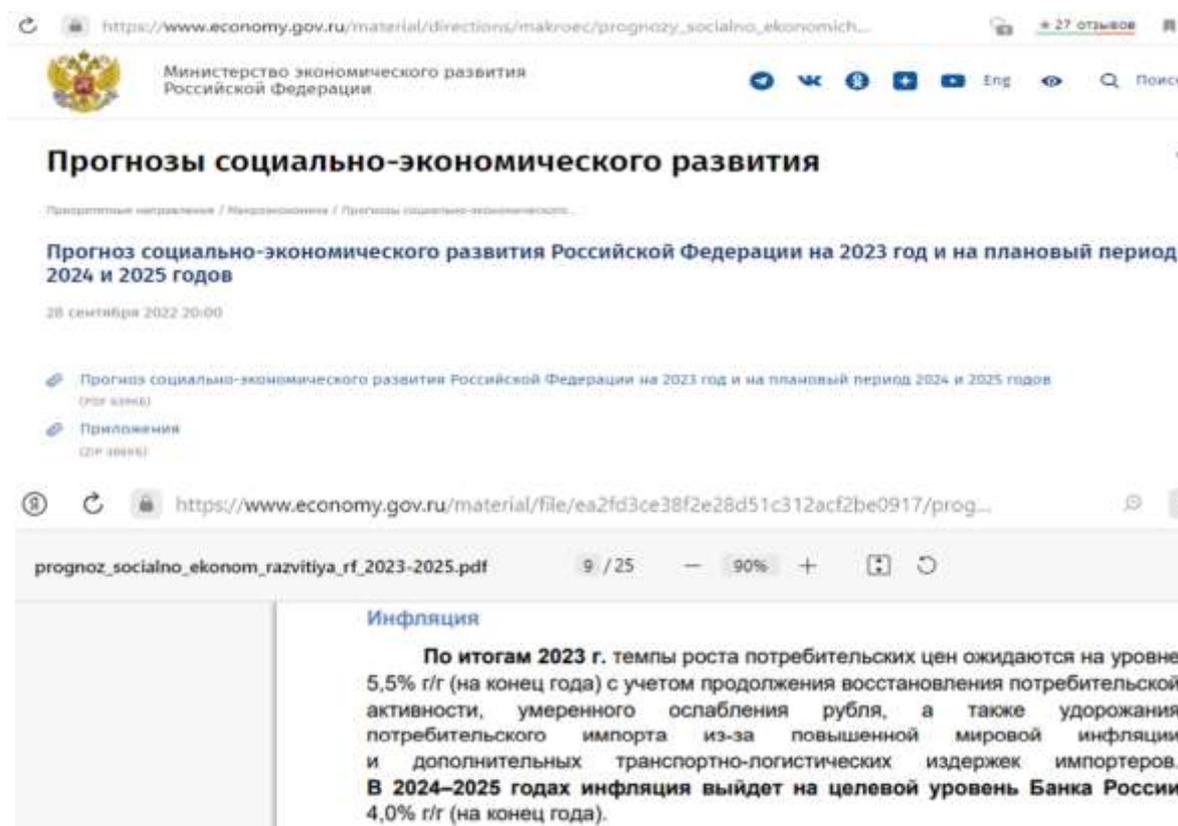


Рис. 36. Прогноз инфляции Министерства экономического развития на 2023-2025 гг.⁶⁹

⁶⁹ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html



Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: март 2023 года*

	2021 (факт)	2022 (факт / оценка)**	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	6,0 (6,0)	4,1 (4,1)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	7,5 (7,5)	6,8 (6,8)	6,1 (6,0)
ВВП (%, г/г)	5,6	-2,1 (-2,5)	-1,1 (-1,5)	1,5 (1,2)	1,5 (1,5)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,7 (3,9)	4,1 (4,3)	4,0 (4,2)	4,0 (4,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	12,6 (12,4)	7,6 (7,0)	6,5 (6,8)	5,9 (6,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-2,2	-3,0	-2,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	628	501 (493)	514 (500)	523 (502)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	346	360 (360)	376 (374)	400 (390)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	73,6 (72,0)	75,3 (73,8)	77,9 (75,6)
Цена на нефть марки Urals (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	59	60	60

Рис. 37. Прогноз инфляции Банка России на 2022-2025 гг.⁷⁰

В течение прогнозного периода арендная ставка индексируется на темп роста. Ниже приведен прогноз динамики арендных ставок.

Таблица № 37. Прогноз ПВД (с НДС, без коммунальных расходов)

Период	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м /год	46 109	48 760	50 735	52 764	54 875
Долгосрочный темп роста в год, %	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%
Площадь, кв. м	573,00	573,00	573,00	573,00	573,00
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	26 420 432	27 939 607	29 071 161	30 234 007	31 443 367

5.3.4. Прогноз ДВД

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

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

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:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_i), \text{ где:}$$

⁷⁰ 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

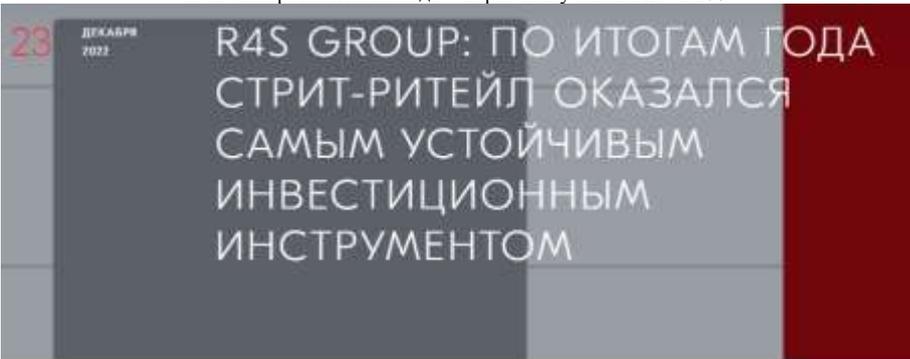


- K_v – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_l – потери от неуплаты.

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 ситуацию, используется переменная величина недогрузки при сдаче в аренду до конца 2023 г., начиная с 2024 г и постпрогнозом периоде - 6,44% данные по вакансии 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 2025 г. ситуация на рынке торговой недвижимости стабилизируется в связи с низким вводом новых площадей и реконцепцией имеющихся торговых пространств.

Таблица № 38. Текущие потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве

Источник информации	Потери от недоиспользования, %																																																		
<p>Таблица 8. Процент недогрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Стрит-ритейл</p> <table border="1" data-bbox="359 795 869 1176"> <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>9,0%</td> <td>4,1%</td> <td>13,9%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>5,0%</td> <td>0,0%</td> <td>12,2%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>10,4%</td> <td>5,4%</td> <td>15,4%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>11,5%</td> <td>5,7%</td> <td>17,3%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,0%</td> <td>3,8%</td> <td>18,2%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>8,5%</td> <td>3,7%</td> <td>13,3%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>12,5%</td> <td>7,9%</td> <td>17,1%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Курортные регионы</td> <td>5,8%</td> <td>2,3%</td> <td>9,3%</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Дальневосточные регионы</td> <td>13,8%</td> <td>5,8%</td> <td>21,7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л.А. Лейфера, 2021г</p> <p>R 4S Group: По итогам года // https://realty4sale.ru/news/206/</p>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	9,0%	4,1%	13,9%	2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,2%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	5,4%	15,4%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	5,7%	17,3%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	3,8%	18,2%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	3,7%	13,3%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	7,9%	17,1%	8	Курортные регионы	5,8%	2,3%	9,3%	9	Дальневосточные регионы	13,8%	5,8%	21,7%	<p>9%</p>
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																
1	Москва	9,0%	4,1%	13,9%																																															
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,2%																																															
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	5,4%	15,4%																																															
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	5,7%	17,3%																																															
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	3,8%	18,2%																																															
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	3,7%	13,3%																																															
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	7,9%	17,1%																																															
8	Курортные регионы	5,8%	2,3%	9,3%																																															
9	Дальневосточные регионы	13,8%	5,8%	21,7%																																															
 <p>Эксперты компании R4S Group, крупнейшего игрока на рынке стрит-ритейл в Москве, подвели итоги 2022 года: несмотря на экономические и геополитические потрясения, активность на рынке стрит-ритейла в Москве была выше 2021 года. Главными трендами уходящего года стали увеличение активности арендаторов и смена отраслей-лидеров.</p> <p>«На протяжении второй половины 2022 года мы наблюдаем постепенное восстановление рынка стрит-ритейла, что дает нам основания для оптимистичных прогнозов. Я не думаю, что рост вакантности в следующем году принципиально изменился. Она останется в разрезе 7-12%, при этом ликвидные помещения в локациях с хорошей проходимостью и эффективными планировками как были, так и останутся дефицитом.</p>	<p>7-12% (среднее значение 9,5%)</p>																																																		



Источник информации	Потери от недоиспользования, %
<p>#MARKETBEAT Full Edition Q3 2022 (RUS), file:///C:/Users/Liza/Downloads/Q3%202022_Marketbeat_FULL_RUS_PDF.pdf</p>  <p>Москва 1-3 квартал 2022 г.</p> <p>6,0 млн кв. м Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах</p> <p>76,7 тыс. кв. м Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p>11,5 % Доля свободных площадей в форматных торговых объектах</p> <p>Среднее значение:</p>	<p>11,5%</p>
<p>Среднее значение:</p>	<p>10,0%</p>

Таблица № 39. Потери от недоиспользования 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 недоиспользования, %								
<p>Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2019 г., https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf</p>  <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.)**	<p>6,10%</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.)**								



Источник информации	Потери от неиспользования, %
<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>5,4 млн кв. м Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, арт-галереи, ритейл-парки)</p> <p>156 тыс. кв. м Новая застройка в Москве в 2019 г. (торговые объекты от 10 000 кв. м торговой площади)</p> <p>7,6 % Доля свободных площадей всех торговых центров, Москва</p> <p>175 тыс. руб./кв. м Прямой индикатор арендной ставки в ТЦ - базовая зарегистрированная ставка аренды за площадь размером 100 кв. м на 1-м этаже бизнес-торговых центров Москвы</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 показатель 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/torgovye_centry_moskvy__itogi_2019_goda</p>  <p>Вакансия по ТЦ Москвы</p> <p>Доля пустующих площадей по итогам 2019 года увеличилась с 3% до 6% в сравнении с прошлым годом. Рост vacancy, прежде всего, связан с реконструкцией и вводом новых функциональных объектов.</p>	<p>6,00%</p>



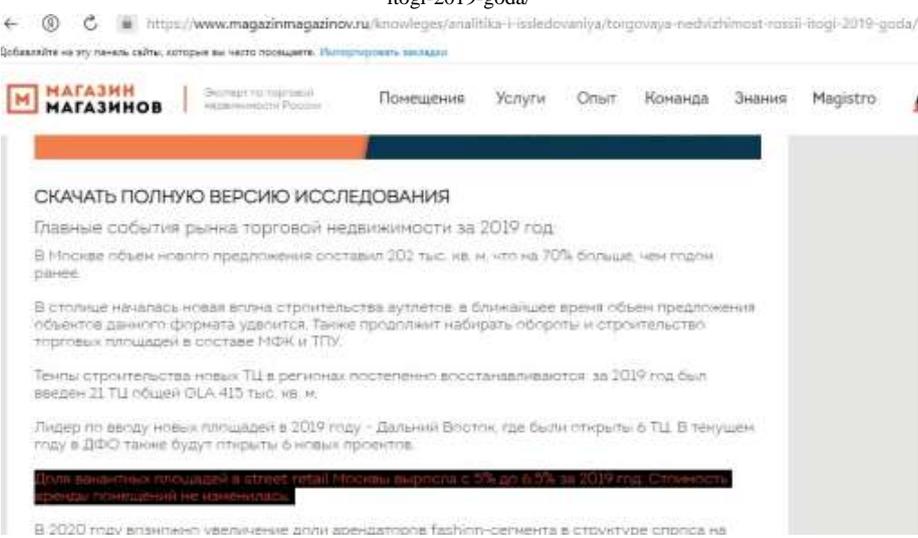
Источник информации	Потери от неиспользования, %
<p>Торговая недвижимость России: итоги 2019 года, https://www.magazinmagazinov.ru/knowledge/analitika-i-issledovaniya/torgovaya-nerdvizhnost-rossii-itogi-2019-goda/</p> 	6,50%
Среднее значение:	6,44%

Таблица № 40. Расчет действительного (эффективного) валового дохода (с НДС, без коммунальных расходов)

Период	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	26 420 432	27 939 607	29 071 161	30 234 007	31 443 367
Потери от неиспользования, %	10,0%	6,44%	6,44%	6,44%	6,44%
Потери от неплатежей, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	23 778 389	26 140 296	27 198 978	28 286 937	29 418 415

5.3.5. Прогноз операционных расходов (ОР)

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение. Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, арендная плата за земельный участок, страховка.

С целью соблюдения принципа наиболее эффективного использования Объекта оценки, Оценщик не использовал фактические данные Заказчика о величине ОР. Прогноз операционных расходов осуществлен на основании среднерыночных данных.

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей). Таким образом, при расчете 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 № 41. 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. 13. Операционные расходы		25,14% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>25,14</td> <td>18,03</td> <td>32,10</td> </tr> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>24,05</td> <td>16,07</td> <td>29,52</td> </tr> </tbody> </table>		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52																																											
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																																						
		ОТ	ДО																																																							
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10																																																							
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52																																																							
Сборник рыночных корректировок 2022г (СРК- 2022 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)		8 502 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, так как здание с современным ремонтом) Что составляет 18% от ставки аренды.																																																								
<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>9 410</td> <td>7 112</td> <td>5 147</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>6 395</td> <td>5 109</td> <td>3 290</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>10 132</td> <td>8 502</td> <td>6 388</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>7 152</td> <td>5 605</td> <td>4 399</td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Производственно - складские помещения</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Операционные расходы</td> <td>3 688</td> <td>3 392</td> <td>2 502</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>2 872</td> <td>2 408</td> <td>1 752</td> </tr> </tbody> </table>		№ п/п	Город/ Класс	А	В	С	1	Москва*				1.1.	Офисные помещения:					Операционные расходы	9 410	7 112	5 147		Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290	1.2.	Торговые помещения					Операционные расходы	10 132	8 502	6 388		Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399	1.3.	Производственно - складские помещения					Операционные расходы	3 688	3 392	2 502		Эксплуатационные расходы	2 872	2 408	1 752		
№ п/п	Город/ Класс	А	В	С																																																						
1	Москва*																																																									
1.1.	Офисные помещения:																																																									
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147																																																						
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290																																																						
1.2.	Торговые помещения																																																									
	Операционные расходы	10 132	8 502	6 388																																																						
	Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399																																																						
1.3.	Производственно - складские помещения																																																									
	Операционные расходы	3 688	3 392	2 502																																																						
	Эксплуатационные расходы	2 872	2 408	1 752																																																						

На основании информации, представленной Заказчиком, а также сведениям Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 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. 38. Состав операционных расходов, %⁷¹

Учитывая, что платежи за земельный участок занимают 5% от величины операционных расходов, то расходы собственника составят 23,88% (=25,14%*(1-5%)).

⁷¹ 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.



Таким образом, средняя величина операционных расходов составляет 21 % $(=(23,88\%+18\%)/2)$

Таблица № 42. Расчет расходов собственника

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода (среднее значение от ставки 23,88% и 18%)	21%
Потенциальный валовой доход в 2023 г., руб. в год	26 420 432
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. на кв. м в год	5 590 423

Таблица № 43. Прогноз операционных расходов

Период	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	26 420 432	27 939 607	29 071 161	30 234 007	31 443 367
Долгосрочный темп роста в год, %	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	5 590 423	5 911 872	6 151 303	6 397 355	6 653 249

5.3.6. Прогноз чистых операционных доходов (ЧОД)

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 № 44. Расчет чистого операционного дохода

Период	19.04.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	23 778 389	26 140 296	27 198 978	28 286 937	29 418 415
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	5 590 423	5 911 872	6 151 303	6 397 355	6 653 249
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	-	-	-	-	-
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС в год	18 187 966	20 228 424	21 047 675	21 889 582	22 765 166
Период	0,70	1	1	1	1
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС за период	12 731 576	20 228 424	21 047 675	21 889 582	22 765 166

5.3.7. 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:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{72}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Ставка капитализации принята согласно раздела 3.3.2 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговых помещений в размере 9,13%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен (раздел Отчета 5.3.3 «Прогноз ПВД»). При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки эксперты дают положительную динамику в ближайший период времени.

⁷² Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>



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

Таблица № 45. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %			9,13%		
Долгосрочный темп роста в год, %	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	14,88%	13,18%	13,13%	13,13%	13,13%

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.

5.3.8. 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.

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 2023 г. составляет: 0,35=0,70 года / 2.

Таблица № 46. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	19.04.2023-31.12.2023	2024	2025	2026
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	12 731 576	20 228 424	21 047 675	21 889 582
Период	0,70	1,70	2,70	3,70
Середина периода (период дисконтирования)	0,35	1,20	2,20	3,20
Ставка дисконтирования	14,88%	13,18%	13,13%	13,13%
Коэффициент дисконтирования	0,9526	0,8575	0,7580	0,6700
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	12 128 331	17 345 529	15 953 818	14 666 720



5.3.9. Расчет терминальной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Таблица № 47. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать динамику изменения арендной платы и операционных расходов
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Таблица № 48. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. с НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток в постпрогнозном периоде, руб. с НДС	22 765 166
2	Ставка капитализации	9,13%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС ($3=1/2$)	249 435 708
4	Период дисконтирования	3,70
5	Коэффициент дисконтирования ⁷³	0,6300
6	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС ($6=3*5$)	157 134 536

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,70.

5.3.10. 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 № 49. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Период	19.04.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	12 128 331	17 345 529	15 953 818	14 666 720	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС					157 134 536

⁷³ Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 5.3.8 Отчета



Период	19.04.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учета НДС, руб.	217 228 934				

Раздел 6. 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. 39. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁷⁴

⁷⁴ «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.



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. 40. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁷⁵

Таблица № 50. Неопределенность величины справедливой стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (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	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	242 851 000	217 228 934	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	213 708 880	181 386 160	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	271 993 120	253 071 708	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	213 708 880	253 071 708	-
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 (рыночного) и доходного подходов. В условиях нестабильности в экономике и на рынке коммерческой недвижимости сравнительный (рыночный) подход лучше учитывает цель оценки и рыночную ситуацию, по сравнению с доходным подходом, который в условиях кризиса подвержен волатильности и показатели которого, могут колебаться очень динамично. С учетом этого удельному весовому коэффициенту сравнительного подхода дан приоритет по сравнению с доходным подходом.

Таблица № 52. Ранжирование факторов

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

⁷⁵ «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 № 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%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	20,00%	7,50%	12,50%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	45,36%	54,64%

Таблица № 54. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Рыночный (сравнительный) подход, руб.	242 851 000	54,64%
Доходный подход, руб.	217 228 934	45,36%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	231 229 562	
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	192 691 000	

Согласно заданию на оценку, форма представления итоговой стоимости: Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.

Таким образом,

Справедливая стоимость 3 нежилых помещений, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34⁷⁶, по состоянию на 19 апреля 2023 года составляет:

192 691 000 (Сто девяносто два миллиона шестьсот девяносто одна тысяча) рублей без учета НДС⁷⁷,

в том числе:

Таблица № 55. Результаты оценки Объекта оценки

Наименование	Итоговая величина справедливой стоимости округленно до тысяч рублей, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	180 148 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	6 591 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	5 952 000

⁷⁶ Расчет стоимости Объекта оценки проводился без учета наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.

⁷⁷ Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности помещений, таким образом, результат стоимости, указанный попозиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение 1. Источники информации

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
5. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
6. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
9. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.
10. Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008.
11. НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.01.2023 г.
12. Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород, 2020. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Под ред. Л. А. Лейфера.
13. Сборник рыночных корректировок (СРК) (под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021.
14. 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.



Приложение 2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 26

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

г. Москва

«23» марта 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 202/22 от 21.12.2022 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 № 26 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 нижеуказанным специалистом-оценщиком (далее по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющим соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1. Федосеева Наталья Владимировна, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000113/21-01 от 30 ноября 2021 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 10 июля 2021 года по 31 декабря 2024 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 031572-1 от 15 ноября 2021 года, членство в Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), Рег. № 006304 от 29 января 2010 года, место нахождения СРО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 13 (Тринадцать) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применяются.

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.

Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным АО «АльфаСтрахование» от 16 декабря 2021 года № 7811R/776/00134/7-05, срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Размер дополнительной ответственности Исполнителя ограничивается страховой суммой 1 101 000 000 (Один миллиард сто один миллион) рублей, указанной в полисе АО «АльфаСтрахование» № 7811R/776/00134/7-05. Дополнительная ответственность Исполнителя наступает субсидиарно при недостаточности страховой суммы в соответствии с полисом страхования ответственности Оценщика при осуществлении им оценочной деятельности. Основанием наступления дополнительной ответственности Исполнителя является вступившее в законную силу решение, арбитражного суда, суда общей юрисдикции или признанное страховщиком и Исполнителем наступление страхового случая, указанного в полисе АО «АльфаСтрахование» № 7811R/776/00134/7-05.

Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО

Передан через Диадок 23.03.2023 10:50 GMT+03:00
4616316-1031-48b5-8d83-5151c20f5b4
Страница 1 из 6



«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.

3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

4. При проведении оценки Оценщик применяет следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

4.1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (в действующей редакции);

4.8. 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);

4.9. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.

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

5. 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 с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34.

6. Цель оценки имущества: определение справедливой стоимости Объекта для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».

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

8. Предпосылки стоимости и основания для их установления:

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- Дата оценки: 19.04.2023 г.;
- Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;
- Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).

Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных



участниках сделки, конкретных пользователей объекта являются рыночными предпосылками.

В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.

9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 19.04.2023 г.

10. Форма представления итоговой стоимости. Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.

11. Общие допущения и ограничения:

11.1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытия которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11.2. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Заявке на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

11.3. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.

11.4. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

11.5. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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.

11.6. Владелец / покупатель 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.

11.7. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

11.8. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все



использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

11.9. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

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

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

11.12. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

11.13. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

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

11.15. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

11.16. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовались 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.

11.17. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

11.18. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

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



Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком. Оценщик допускает, что содержащая концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

11.20. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

12. Специальные допущения. Необходимость специальных допущений не выявлена.

13. Ограничения оценки. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.

14. 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 собственности, ограничения (обременения) права - аренда.

15. 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.

16. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

17. Указание на форму составления отчета об оценке: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диалок»).

18. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;
- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;
- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;



• процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

19. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее 19 апреля 2023 г.

20. Стоимость услуг по настоящему Заданию на оценку составляет 89 000 (Восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ.

21. 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.

22. 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. Спичневый /

Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

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

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

Тел./факс: (812) 454-02-00

ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 ИНН 7810233126 КПП 781001001

Банковские реквизиты:

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

Петербург

к/с 3010181020000000704 БИК 044030704

Генеральный директор

_____ /С.О. Найчук /

Идентификатор документа 4916316-1031-48b5-8083-5151c2015b6

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 УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Спичневый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10065A820BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	23.03.2023 10:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа GMT+03:00
Подписи получателя:	 ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	01D8F39A00C1AE1CAF478DAEAAE75AD9D С с 27.06.2022 12:14 по 27.06.2023 12:14 GMT+03:00	24.03.2023 11:40 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа GMT+03:00

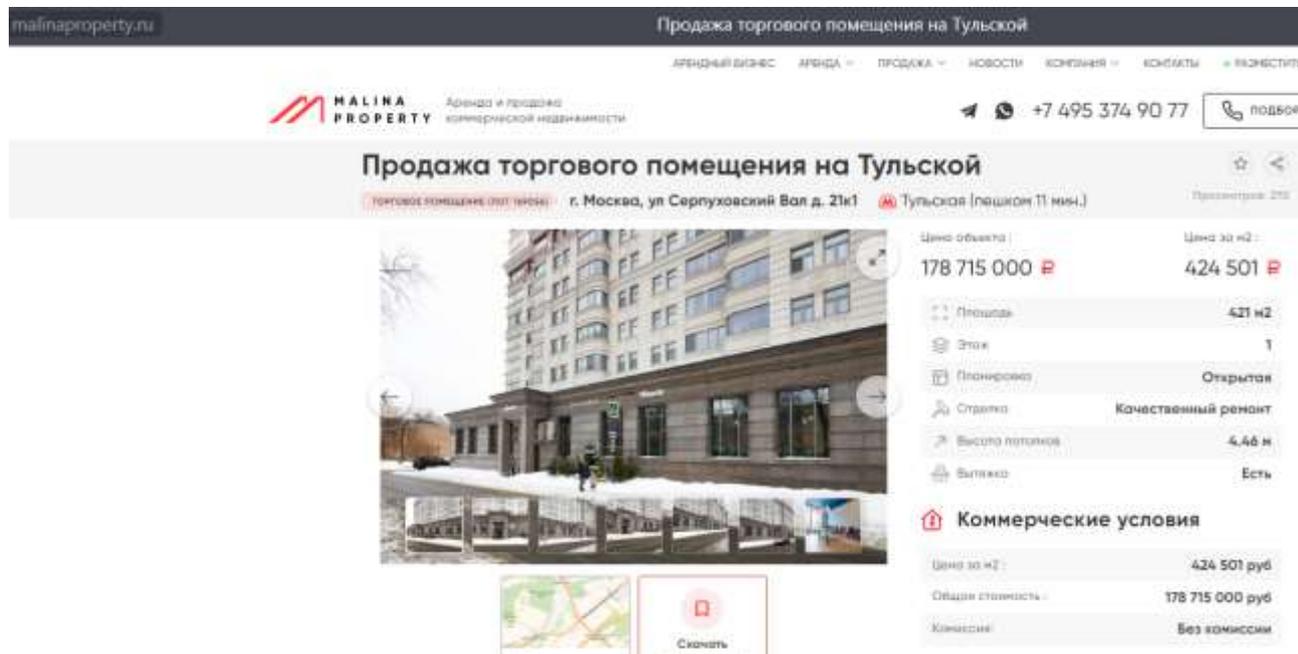
Страница 6 из 6



Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

1. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169056>



Продажа торгового помещения на Тульской

г. Москва, ул Серпуховский Вал д. 21к1 | Тульская (пешком 11 мин.)

Цена объекта: 178 715 000 руб. Цена за м2: 424 501 руб.

Площадь: 421 м2
Этаж: 1
Планировка: Открытая
Сделка: Качественный ремонт
Высота потолков: 4.46 м
Вытяжка: Есть

Коммерческие условия

Цена за м2: 424 501 руб
Общая стоимость: 178 715 000 руб
Комиссия: Без комиссии



Продается торговое помещение на ул. Серпуховский Вал д. 21к1 (11 минут пешком от м. Тульская, 1-я линия!)

421 м2 на 1 этаже, 2 отдельных входа с улицы, витринное остекление высотой 3 метра, высота потолков 4.46 м. Эффективное планировочное решение на несколько зон с возможностью перепланировки. Помещение с ремонтом и с подведенными современными коммуникациями. Выполнена разводка центральной системы кондиционирования, приточно-вытяжная система вентиляции, центральное отопление, оборудована отдельная система вентиляции для кухни полного цикла. Электрическая мощность 180 кВт на все помещение 721.3 м2. Помещение очень светлое, имеет окна на обе стороны во внутренний двор и на внешнюю сторону. Место под рекламную вывеску на фасаде. ИДЕАЛЬНО ДЛЯ: ресторана, продуктового магазина, фитнес-студии, отделения банка, медицинской клиники, детского образовательного центра, клиентского офиса, швейной иностранной фабрики, стоматологии, клиентского офиса, косметологического центра, танцевальной или творческой студии, обучающих курсов и т. д. Большой паркинг напротив.

Прямая видимость с 4-го Ращинского проезда. Жилой комплекс Данской Олимп расположен в обжитом районе, всего в 8 минутах ходьбы от метро Тульская и Щоболевская. Ваш ритейл станет отличным дополнением к богатой инфраструктуре проекта, а его резиденты будут вашими постоянными клиентами.

Стоимость продажи 178 715 000 рублей. Без комиссии.

178 715 000 руб. 424 501 руб.

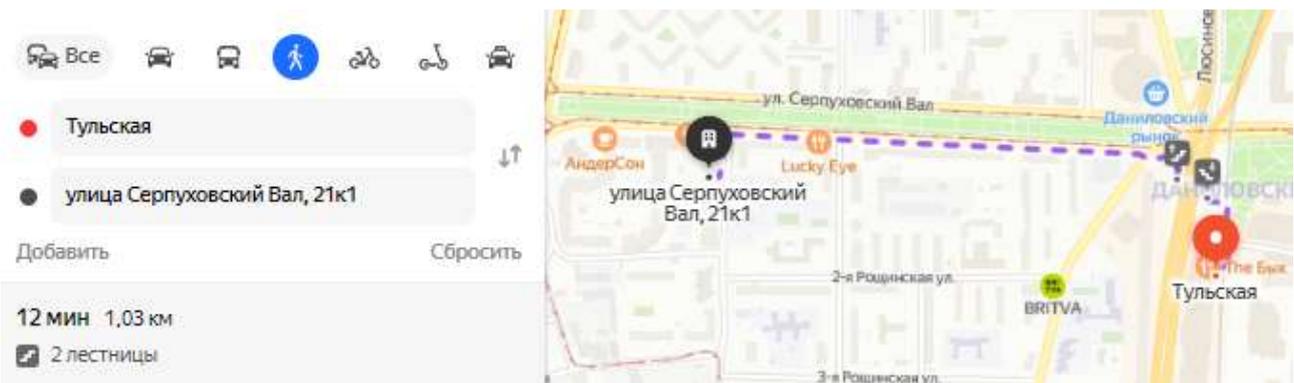
Площадь: 421 м2
Этаж: 1
Планировка: Открытая
Сделка: Качественный ремонт
Высота потолков: 4.46 м
Вытяжка: Есть

Коммерческие условия

Цена за м2: 424 501 руб
Общая стоимость: 178 715 000 руб
Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ | ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ





2. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/167769>





+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения с арендатором

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 167769) г. Москва, Ленинский проспект д. 21 Шаболовская (пешком 14 мин.) Просмотров: 432



Цена объекта :	71 000 000 Р	Цена за м2 :	401 129 Р
Площадь	177 м2	Этаж	1, -2
Планировка	Открытая	Отделка	За выездом арендатора
Высота потолков	3 м	Мощность электроэнергии	15 кВт

Информация по арендатору



+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения 177 с арендатором магазин "Женской Одежды" м2 на Ленинском проспекте, д. 21 (14 минут пешком от метро Шаболовская). 1 линия домов.

Помещение 177 м2 занимает первый этаж и подвал, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 15 кВт. Место для размещения рекламы.

Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: сетевой супермаркет "Азбука Вкуса".

Арендатор: магазин "Женской Одежды", договор аренды с 2019 года, арендная ставка 400 000 рублей в месяц, окупаемость 14,8 лет.

Рассматривается также продажи и как пустого помещения.

Стоимость продажи 71 000 000 рублей. Без комиссии.

Доходность **6.8% годовых**

Коммерческие условия

Цена за м2 : **401 129 руб**

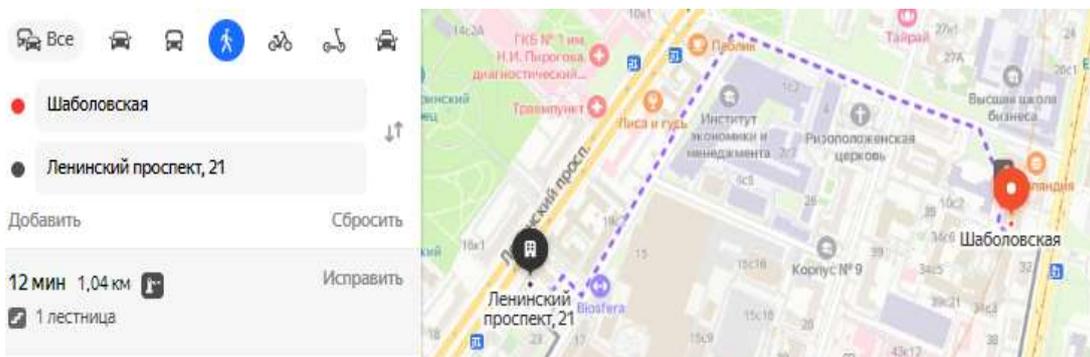
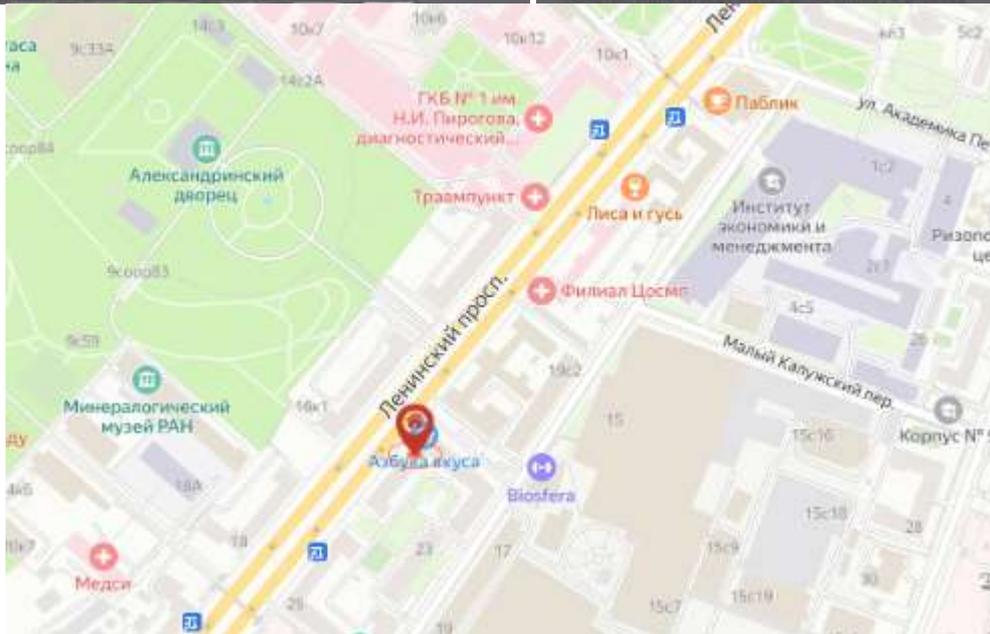
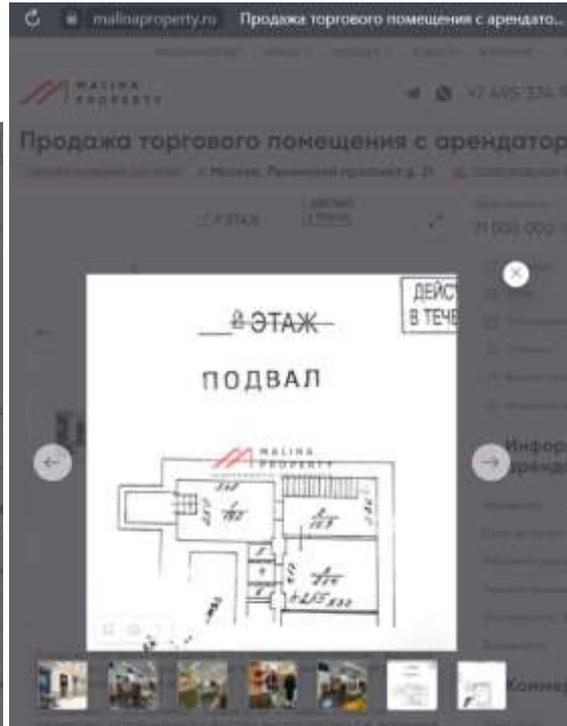
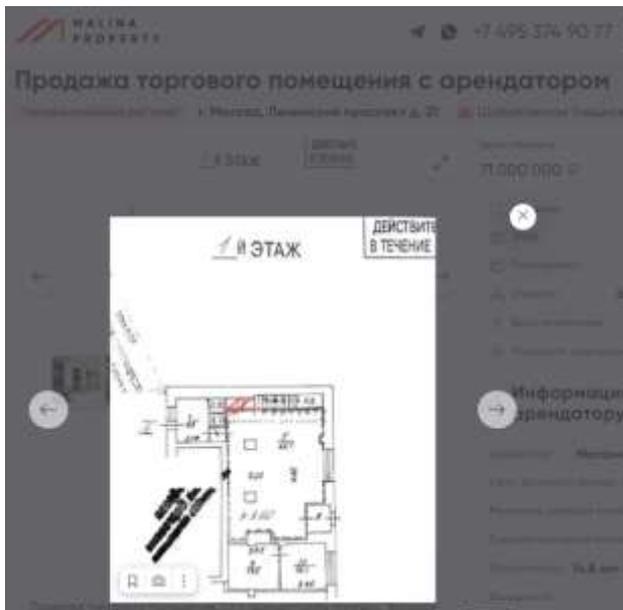
Общая стоимость : **71 000 000 руб**

Комиссия: **Без комиссии**

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ





3. https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_tsao_385_kv.m_2331828476



www.avito.ru Продажа помещения, цоо, 385 кв.м в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги- Вход и регистрация

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Недвижимость Помещением свободного назначения

Продажа помещения, цоо, 385 кв.м

137 795 000 Р ~
357 909 Р за м²
или предложите свою цену

8 901 447-33-77

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Bridgeland Capital
Компания
На Авито с сентября 2017
Результаты проверены

Подписаться на продавца

www.avito.ru Продажа помещения, цоо, 385 кв.м в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Описание

Предлагается на продажу помещение свободного назначения в жилом доме в городе Москва. ЦАО, по адресу набережная Фрунзенская дом 36/2. Данное помещение подойдет для размещения магазина. Площадь помещения - 385 кв. м. Помещение расположено на 1-м этаже 9-этажного здания. Ближайшая станция метро - , расстояние до метро - 10 минут пешком. Размер установленной электрической мощности - 75 кВт. Высота потолков - 3.2 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 137 795 000 руб. , или 357 909 за 1 кв. м.

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 2331826476 - 6 апреля в 13:55 - 239 просмотров (+0 сделок) Пожаловаться

137 795 000 Р ~
357 909 Р за м²
или предложите свою цену

8 901 447-33-77

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!



www.avito.ru Продажа помещения, цоо, 385 кв.м в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Расположение

Москва, Фрунзенская наб., 36/2

- Фрунзенская ⚡ 6–10 мин
- Спортивная ⚡ 16–20 мин
- Лужники ⚡ 21–30 мин

Скрыть карту



137 795 000 Р

357 909 Р за м²
или предложите свою цену

8 901 447-33-77

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Все

● Фрунзенская

● Фрунзенская набережная, 36/2

Добавить

Сбросить

10 мин 800 м

☑ 2 лестницы

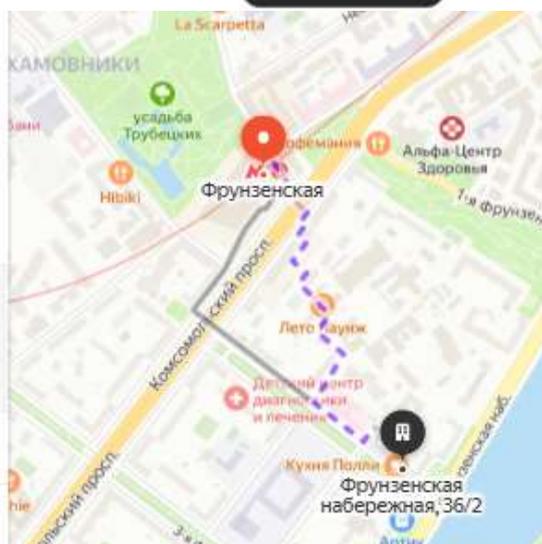
Маршрут в панорамах

Исправить

10 мин 830 м

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить



4. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157779>





+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения на улице Хамовнический Вал

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 157779) г. Москва, Хамовнический Вал д. 10 Спортивная (пешком 8 мин.) Просмотров: 3682

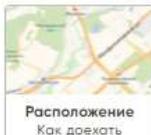


Цена объекта : 120 000 000 руб
Цена за м2 : 404 040 руб

Площадь	297 м2
Этаж	1, -1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	2,20 - 3,58 м
Мощность электроэнергии	10 кВт
Парковка	Перед фасадом

Коммерческие условия

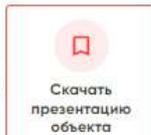
Цена за м2 :	404 040 руб
Общая стоимость :	120 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии



Расположение
Как доехать



Панорама
Объекты рядом



Скачать презентацию
объекта



+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА



цена объекта : 120 000 000 руб
цена за м2 : 404 040 руб

Площадь	297 м2
Этаж	1, -1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	2,20 - 3,58 м
Мощность электроэнергии	10 кВт
Парковка	Перед фасадом

Коммерческие условия

Цена за м2 :	404 040 руб
Общая стоимость :	120 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения, площадью 297 м2 на ул. Хамовнический Вал, д. 10 (8 минут пешком от метро "Спортивная"). 1 линия домов.

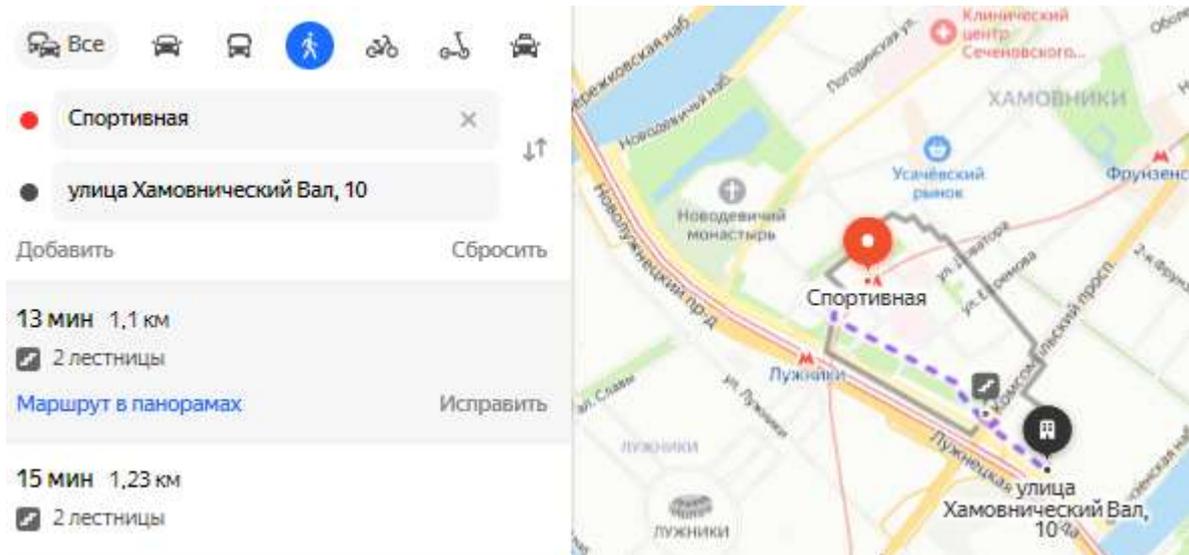
Первый этаж - 187 м2, подвал - 110 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 2,20 - 3,58 метров, большие витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 10 кВт (можно увеличить до 30 кВт). Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Стоимость продажи 120 млн. рублей. Без комиссии.

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ





Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

1. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162727>

The screenshot shows a web browser displaying the Malina Property website. The page title is "Аренда торгового помещения на Шаболовке". The listing includes a main photo of a storefront with a "ВкусВилл" sign, a map showing the location, and a list of technical specifications and commercial conditions. The browser address bar shows the URL: <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162727>.

Технические характеристики	Значение
Площадь	180 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3 м
Мощность электроэнергии	60 кВт

Коммерческие условия	Значение
Ставка за м2 в год	66 600 руб
Аренда в месяц	999 000 руб
Налоги	УС налогообложения
Коммунальные платежи	Оплачиваются отдельно
Комиссия	Без комиссии

This screenshot shows the same listing page but with a detailed text description of the property and its location. The browser address bar is the same as in the previous screenshot.

Аренда торгового помещения на ул. Шаболовка, д. 40 (2 минуты пешком от м. Шаболовская). 1-я линия!

180 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт, 2 мокрых точки. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески.

В настоящий момент располагался магазин "ВкусВилл". Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

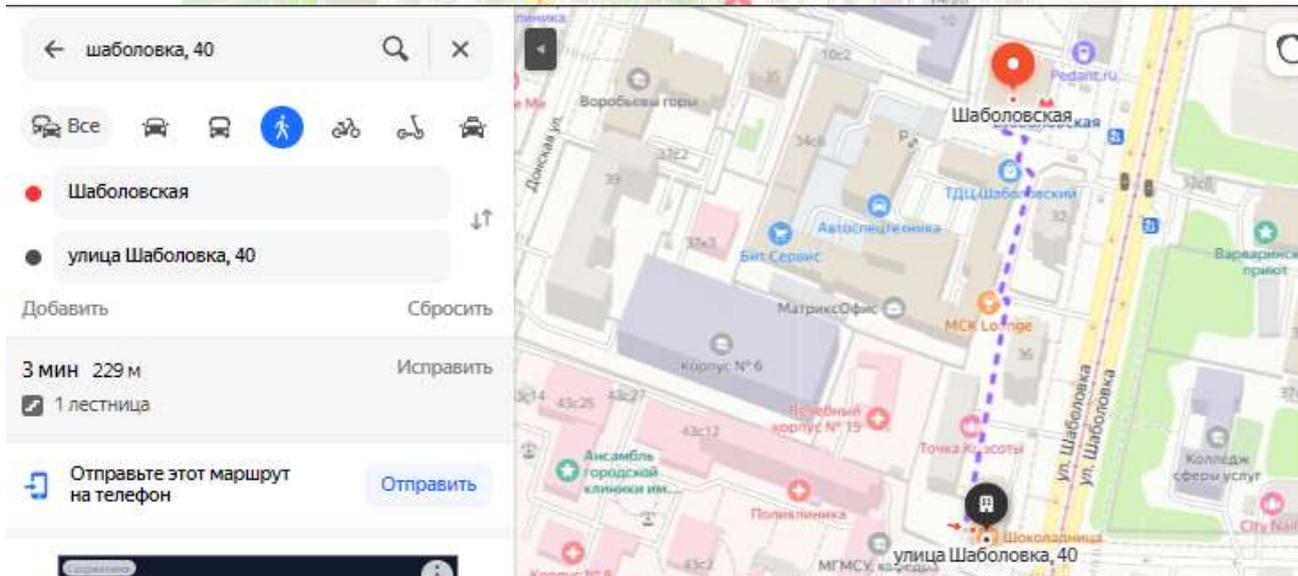
Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 999 000 рублей в месяц, УС налогообложения. Без комиссии.

Коммерческие условия	Значение
Ставка за м2 в год	66 600 руб
Аренда в месяц	999 000 руб
Налоги	УС налогообложения
Коммунальные платежи	Оплачиваются отдельно
Комиссия	Без комиссии

Buttons: **ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ**, **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**





2. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159310>

Аренда торгового помещения на Шаболовке

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 159310) г. Москва, ул Шаболовка д. 24 М Шаболовская (пешком 3 мин.) Просмотров: 948

Аренда в месяц: **2 388 750 Р** Ставка за м2 в год: **65 000 Р**

- Площадь: **441 м2**
- Этаж: **-2,1**
- Планировка: **Открытая**
- Отделка: **Требуется косметический ремонт**
- Высота потолков: **2.15-3 м**
- Мощность электроэнергии: **35 кВт**
- Парковка: **Перед фасадом**
- Вытяжка: **Можно установить**

Коммерческие условия

- Ставка за м2 в год: **65 000 руб**
- Аренда в месяц: **2 388 750 руб**
- Налоги: **НДС включен**
- Коммунальные платежи: **Оплачиваются отдельно**
- Комиссия: **Без комиссии**

Аренда торгового помещения 441 м2 на ул. Шаболовка, д. 24 (3 минуты пешком от м. Шаболовская). 1-я линия!

Аренда торгового помещения 441 м2 на ул. Шаболовка, д. 24 (3 минуты пешком от м. Шаболовская). 1-я линия!

441 м2 из них 259 м2 расположены на 1 этаже и 182 м2 в подвале. Высота потолка 2.15-3 м, два входа со стороны фасада, два со стороны двора, с торца здания есть зона разгрузки с пандусом, удобный подъезд. Электрическая мощность 35 кВт. Здание подключено к системе теплоснабжения и водоснабжения. В помещении проведен ремонт и в настоящее время оно находится в состоянии, требующем финишной отделки.

Шаговая доступность станции метро "Шаболовская". Сверхинтенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Напротив пешеходный переход, удобный подъезд. Густонаселенный жилой район с развитой инфраструктурой. Высокий рекламный потенциал, витринные окна. Возможность размещения наружной рекламы.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 2 388 750 рублей в месяц включая НДС. Без комиссии.

Коммерческие условия

- Ставка за м2 в год: **65 000 руб**
- Аренда в месяц: **2 388 750 руб**
- Налоги: **НДС включен**
- Коммунальные платежи: **Оплачиваются отдельно**
- Комиссия: **Без комиссии**

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**



3. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159557>

Аренда коммерческого помещения на Павелецкой

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 159557) г. Москва, Валовая д. 21к125 Павелецкая (пешком 5 мин.) Просмотров: 999

Аренда в месяц : 2 500 000 ₽ Ставка за м2 в год : 50 000 ₽

- Площадь: 600 м2
- Этаж: 1, -1
- Планировка: Открытая
- Отделка: За выездом арендатора
- Высота потолков: 2,5 - 3,5 м
- Мощность электроэнергии: 60 кВт
- Парковка: Перед фасадом
- Вытяжка: Можно установить

Коммерческие условия

- Ставка за м2 в год : 50 000 руб
- Аренда в месяц : 2 500 000 руб
- Налоги: УС налогообложения
- Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Аренда торгового помещения 600 м2 на ул. Валовая, д. 21к125 (5 минут пешком от м. Павелецкая). 1-я линия!

Первый этаж - 369,7, цоколь - 230,1 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зона разгрузки, высота потолка 2,5 - 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт. За выездом арендатора. Высокий рекламный потенциал и места для размещения вывесок, отличная видимость.

Окружение: РЭУ ум. Плеханова, БЦ Павелецкая Плаза, БЦ Lighthouse, БЦ Wall Street, небольшие бизнес-центры расположенные в особняках и административных зданиях, многоэтажные жилые дома. Удобное расположение и высокая транспортная доступность. Развитая бизнес-инфраструктура района.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

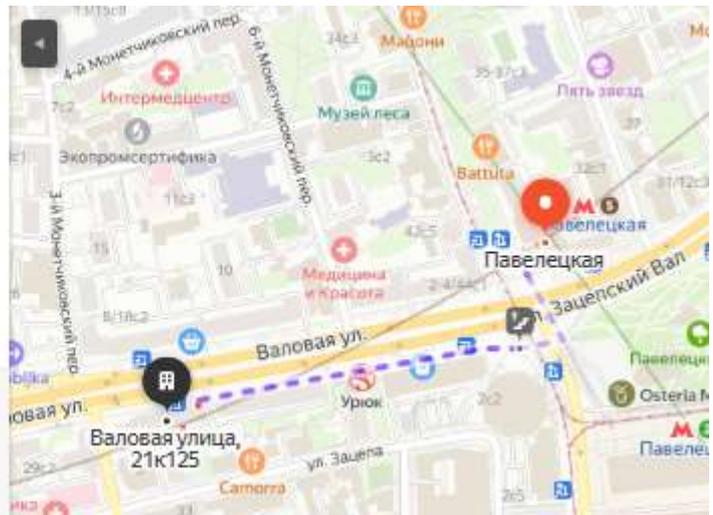
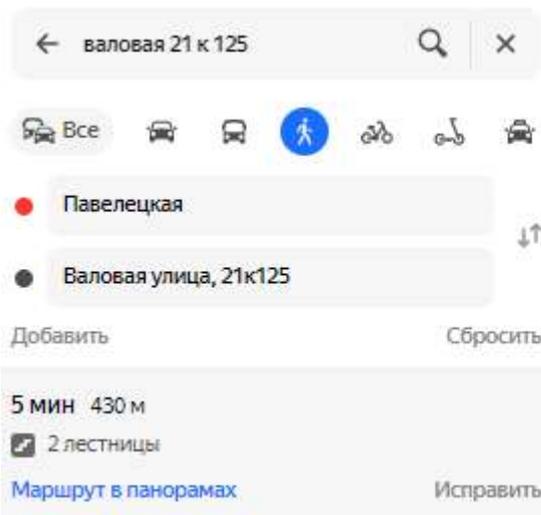
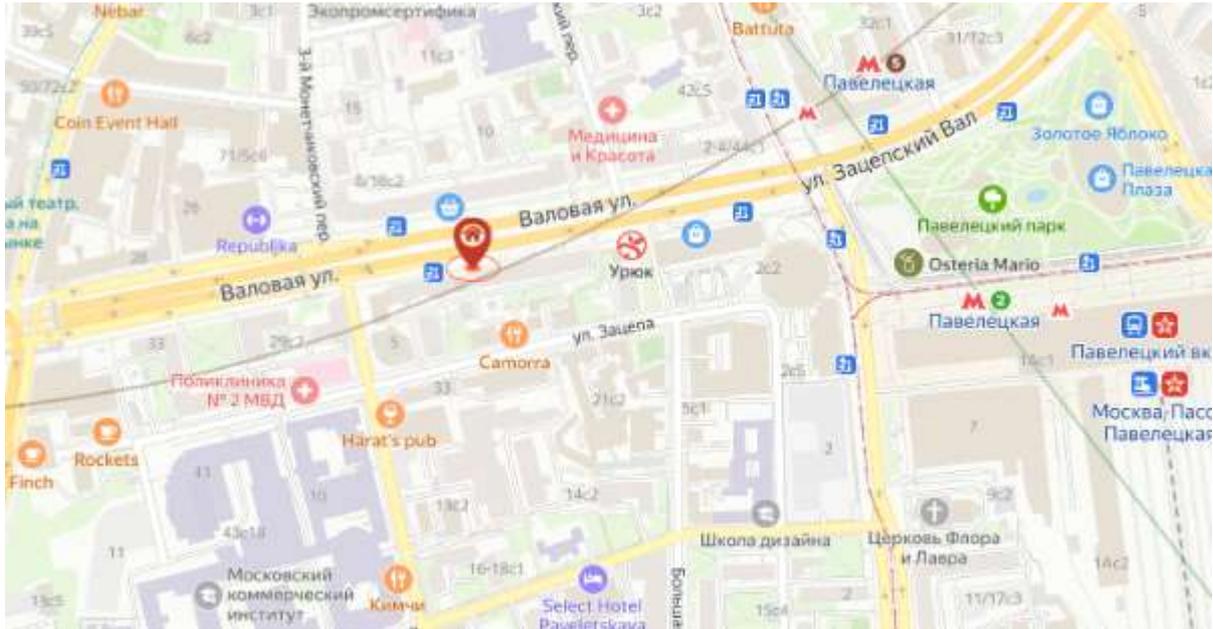
Арендная плата 2 500 000 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

Коммерческие условия

- Ставка за м2 в год : 50 000 руб
- Аренда в месяц : 2 500 000 руб
- Налоги: УС налогообложения
- Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
- Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ





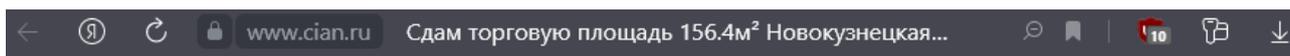
4. <https://www.cian.ru/rent/commercial/284763560/>

Аренда торгового помещения встроенного-пристроенного в центральном густонаселенном районе: 1-я линия домов, 3 минуты ходьбы до станции метро Новокузнецкая. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, респектабельное окружение. Подведены все центральные коммуникации, выполнен качественный ремонт, большие витрины, отдельные вход. Площадь 156,4 м2. Стоимость аренды 590000 в месяц
1 месяц депозит (гарантийный взнос) 590000 руб
15 квт электричество
Возможны любые предложения по профилю деятельности.

Возможное назначение

Еще: банк, цветы, аптека, магазин, алкомаркет, детские товары, зоомагазин, интернет магазин, одежда, оптика, свободное назначение, товары для дома, ювелирный





Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 156,4 м² [В избранное](#)

Условия сделки

Цена	590 000 Р/мес.
Ставка	45 269 Р за м ² /год
Налог	НДС не облагается
Обеспечительный платеж	590 000 Р
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	12 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-

590 000 Р/мес.
45 269 Р за м² в год

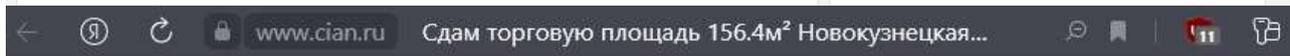
+7 916 487-35-49

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

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

[Написать](#)

ID 15048211



Фотографии (5) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 156,4 м² [В избранное](#)

Похожие рядом **Инфраструктура** **Панорама**

590 000 Р/мес.
45 269 Р за м² в год

+7 916 487-35-49

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

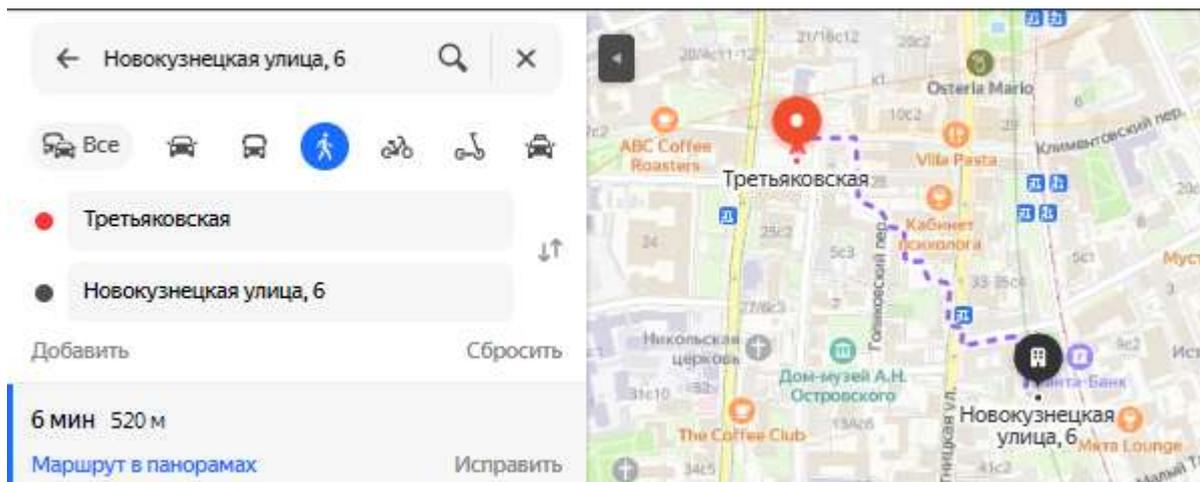
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать](#)

ID 15048211

Отчет о привлекательности [Купить](#)





Предложения, используемые для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

Продажа помещения с арендаторами

Торговое помещение (лот №1422) | г. Москва, ул Энергетическая д. 18 | Авиамоторная (пешком 8 мин.) | Прокладок: 3806

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 электроснабжения:	40 кВт
Парковка:	Перед фасадом	Выписка:	Есть

Информация по арендатору



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

агенты сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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.

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

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

malinaproperty.ru Продажа помещения с Магнолией

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с Магнолией

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 149366) г. Москва, Спартаковская д. 18 Бауманская (пешком 3 мин.) Просмотров: 8068

Цена объекта:	210 000 000 Р	Цена за м2:	564 516 Р
Площадь:	372 м2	Этаж:	1, -1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3,1 м	Мощность электроэнергии:	70 кВт
Вытяжка:	Есть		

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

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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

Первый этаж 372 м2, второй 100 м2, открытая планировка, отдельный

Расположение Как доехать | Панорама Объекты рядом | Скачать презентацию объекта



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

malinaproperty.ru Продажа арендного бизнеса с сетевыми арендаторами

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа арендного бизнеса с сетевыми арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 152246) г. Москва, Щелковское шоссе д. 12 корпус 3 Щелковская (пешком 20 мин.) Площадь: 708

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

Информация по арендатору

Арендатор: Wildberries, Винлаб, салон красоты, апт

Срок договора аренды до: **долгосрочный договор**

Месячная арендная плата: **567 200 руб.**

Годовой арендный поток: **6 806 400 руб.**

Окупаемость: **12 лет (без учета индексации)**

Доходность **8.3% годовых**

Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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



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

malinaproperty.ru Продажа помещения с арендаторами

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
АРЕНДА
ПРОДАЖА
НОВОСТИ
КОМПАНИЯ
КОНТАКТЫ
+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 157110)
г. Москва, Волховский переулок д. 2
 Бауманская (пешком 4 мин.)
Просмотров: 1928

Расположение
Как доехать

Скачать
презентацию
объекта

Цена объекта :	Цена за м2 :
84 700 000 ₽	342 914 ₽
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

Арендатор:	пиццерия "Доминос", барбершоп "Nap"
Месячная аренда плата:	624 600 руб.
Годовой арендный поток:	7 495 200 руб.
Окупаемость:	11.3 лет (без учета индексации)
Доходность	8.8% годовых

ОПИСАНИЕ
ВОПРОСЫ

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



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

Арендный бизнес с арендатором "Мираторг"

В НОВОСТРОЙКЕ (ЛОТ 157295) г. Москва, ул Княжнина д. 2 📍 Лефортово (пешком 5 мин.) Просмотров: 282!

Цена объекта : 130 000 000 ₽ Цена за м2 : 266 940 ₽

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
Месячная аренда плата:	920 000 руб.
Годовой арендный поток:	11 040 000 руб.
Окупаемость:	11.8 лет (без учета индексации)
Доходность	8.5% годовых

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения, площадь 4871 м2 на ул. Княжнина д. 2



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

malinaproperty.ru Продажа торгового помещения с арендаторо...

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
АРЕНДА
ПРОДАЖА
НОВОСТИ
КОМПАНИЯ
КОНТАКТЫ
+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

+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.)
Просмотров: 1874

Расположение
Как доехать

Панорама
Объекты рядом

Скачать
презентацию
объекта

Цена объекта :	Цена за м2 :
75 000 000 ₺	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"
Срок договора аренды от:	2018
Месячная аренда плата:	520 000 руб.
Годовой арендный поток:	6 240 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Окупаемость:	12 лет (без учета индексации)
Доходность	8.3% годовых

ОПИСАНИЕ
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



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

malinaproperty.ru Помещение с арендатором на продажу в Мо...

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Помещение с арендатором на продажу в Москве

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 151866) г. Москва, Маршала Василевского д. 5 корп 1 Шукинская (пешком 7 мин.) Просмотров: 4130



Цена объекта :	Цена за м2 :
110 000 000 Р	228 690 Р
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
Месячная аренда плата:	792 000 руб.
Годовой арендный поток:	9 504 000 руб.
Окупаемость:	11.6 лет (без учета индексации)
Доходность:	8.6% годовых

Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ



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

malinaproperty.ru Продажа помещения с арендатором Магнит

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
АРЕНДА
ПРОДАЖА
НОВОСТИ
КОМПАНИЯ
КОНТАКТЫ
+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с арендатором Магнит

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 153722) г. Москва, Ленинский проспект д. 34/1 Ленинский проспект (пешком 7 мин.) Эксплуатация: 477

Расположение
Как доехать

Панорама
Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

Цена объекта :	Цена за м2 :
140 000 000 Р	317 460 Р
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

Арендатор:	Продуктовая сеть "Магнит"
Срок договора аренды от:	2019
Срок договора аренды до:	2029
Месячная арендная плата:	880 000 руб.
Годовой арендный поток:	10 560 000 руб.
Ежегодная индексация:	5
Окупаемость:	13.3 лет (без учета индексации)
Доходность:	7.5% годовых

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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.



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

malinaproperty.ru Продажа помещения с Пятерочкой на Щёлко...

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с Пятерочкой на Щёлковское шоссе

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 156805) г. Москва, Щёлковское шоссе д. 12к3 Черкизовская (пешком 20 мин.) Просмотров: 5226

Цена объекта :	Цена за м2 :
108 000 000 руб	304 225 руб

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

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

Расположение Как доехать

Панорама Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения 355 м2 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.



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

malinaproperty.ru Продажа помещения с супермаркетом Пятерочка

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
АРЕНДА
ПРОДАЖА
НОВОСТИ
КОМПАНИЯ
КОНТАКТЫ
+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с супермаркетом Пятерочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 158795) г. Москва, набережная Марка Шагала д. 1к1 ЗИЛ (пешком 15 мин.) Просмотров: 1752

Расположение
Как доехать

Скачать
презентацию
объекта

Цена объекта :	Цена за м2 :
490 000 000 ₽	278 093 ₽
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

Срок договора аренды от:	2020
Срок договора аренды до:	2030
Месячная аренда плата:	3 500 000 руб.
Годовой арендный поток:	42 000 000 руб.
Окупаемость:	11.7 лет (без учета индексации)
Доходность	8.6% годовых

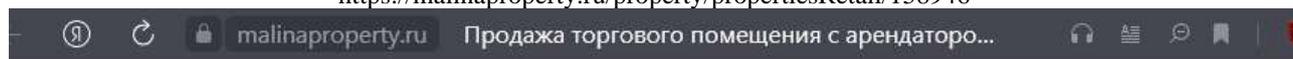
ОПИСАНИЕ
ВОПРОСЫ

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 4 м, витринные окна по фасаду.



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



АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ



+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового помещения с арендатором в Москве

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 158946) г. Москва, поселение Воскресенское, Чечёрский проезд д. 128
Бунинская аллея (транспортом 5 мин.)

Просмотров: 4385

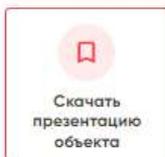
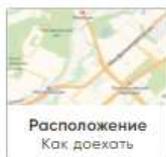


Цена объекта : 80 000 000 Р
Цена за м2 : 329 218 Р

Площадь	243 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Мощность электроэнергии	55 кВт
Парковка	Перед фасадом

Информация по арендатору

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



ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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



Приложение 5. 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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	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>



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.04.2023г. поступившего на рассмотрение 03.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77581821			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, Замоскворечье, ул. Серпуховская Б., д. 46, строен. 34		
Площадь:	535.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	89158415.24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0006012:3733; 77:01:0006012:3773		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 309487974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77581821			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047		
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 309487974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия



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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77581821		Кадастровый номер: 77-01-0006012-4047	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев – Комбинированный Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-01-0006012-4047-77/051/2021-13 25.05.2021 20:59:10
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.05.2021 21:00:35
	номер государственной регистрации:		77-01-0006012-4047-77/051/2021-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.05.2021 по 01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ, № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 1, № 3936-1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 2, № 3936-2, выдан 18.03.2020



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77581821		Кадастровый номер: 77-01-0006012-4047	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 3, № 3936-3, выдан 23.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 4, № 3936-4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 5, № 3936-5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 6, № 3936-6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 7, № 3936-7, выдан 16.07.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		17.01.2017 11:14:09
	номер государственной регистрации:		77-01-0006012-4047-77/003/2017-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.01.2017 7 лет с даты государственной регистрации
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015, дата государственной регистрации: 17.01.2017, номер государственной регистрации: 77-01-0006012-4047-77/003/2017-1



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 5

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77581821		Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047	
		Дополнительное соглашение, № 1, выдан 01.11.2016	
		Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015	
		Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 3, выдан 05.11.2020	
		Дополнительное соглашение к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года, № 4, выдан 07.09.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 6

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77581821		Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77581821			
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1:200			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 30948797483CA8E1F07A3M7CFAD8FA78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2002 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
--------------------------------------	--------------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77581821			
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047		Номер этажа (этажей):	
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 30948797483CA8E1F07A3M7CFAD8FA78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

полное наименование должности	инициалы, фамилия
--------------------------------------	--------------------------



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.04.2023, поступившего на рассмотрение 03.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

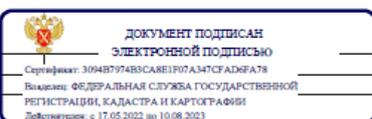
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77591951	
Кадастровый номер:	77-01-0006012-4442
Номер кадастрового квартала:	77-01-0006012
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вв.тер.г. муниципальный округ Замоскворецье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 4Н
Площадь:	19.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2228028.82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0006012-1042
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77-01-0006012-4049
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77591951	
Кадастровый номер:	77-01-0006012-4442
Сведения о кадастровом инженере:	21149, образованием 5-и помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, в результате раздела помещения с кадастровым номером: 77-01-0006012-4049, 71-21/ТК, 2021-03-11
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович



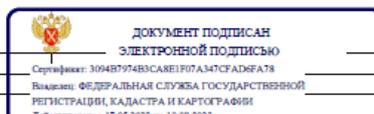
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

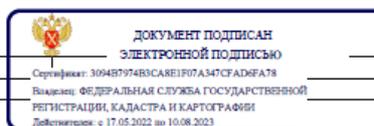
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77591951		Всего листов выписки: 7	
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4442	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев – Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006012:4442-77/051/2021-5 27.05.2021 16:41:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.05.2021 16:27:56
	номер государственной регистрации:		77:01:0006012:4442-77/051/2021-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-1, выдан 11.03.2020



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77591951		Всего листов выписки: 7	
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4442	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-2, выдан 18.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-3, выдан 23.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-7, выдан 16.07.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		30.03.2021 16:36:18
	номер государственной регистрации:		77:01:0006012:4442-77/051/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2015 по 07.09.2022 7 лет



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 5

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77591951		77:01:0006012:4442	
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4442	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН: 7825706086		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Договор аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 3, выдан 05.11.2020 Дополнительное соглашение к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года, № 4, выдан 07.09.2021		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 6

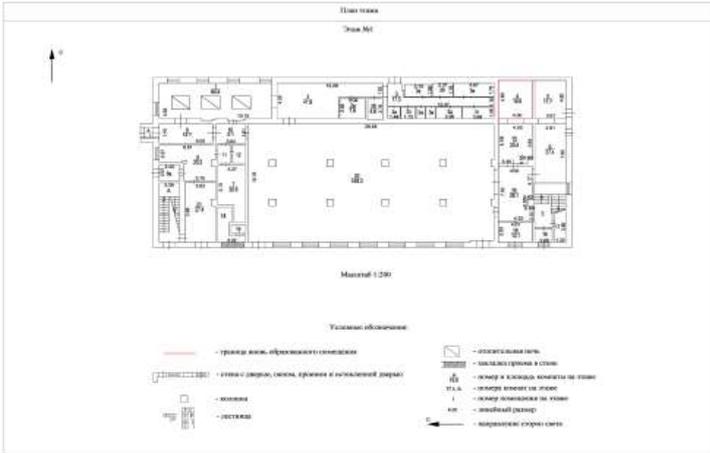
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77591951		77:01:0006012:4442	
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4442	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77591951			
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4442		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
подшею к Министерству экономического развития Российской Федерации
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.04.2023, поступившего на рассмотрение 03.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77609243	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 5Н
Площадь:	17.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2012046.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0006012:4049
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 309487974B3C8E1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77609243	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443
Сведения о кадастровом инженере:	21149, образованием 5-и помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, в результате раздела помещения с кадастровым номером: 77:01:0006012:4049, 71-21/ТК, 2021-03-11
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 309487974B3C8E1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия



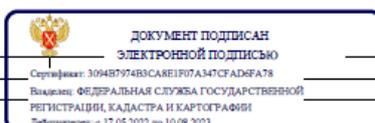
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77609243		Кадастровый номер: 77-01-0006012-4443	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев – Комбинированный Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-01-0006012-4443-77/051/2021-4 27.05.2021 16:27:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.05.2021 16:35:37
	номер государственной регистрации:		77-01-0006012-4443-77/051/2021-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.05.2021 по 01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, выдан 18.03.2020



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77609243		Кадастровый номер: 77-01-0006012-4443	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 23.04.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 7, выдан 16.07.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		30.03.2021 16:36:18
	номер государственной регистрации:		77-01-0006012-4443-77/051/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2015 по 07.09.2022 7 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН: 7825706086
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 5

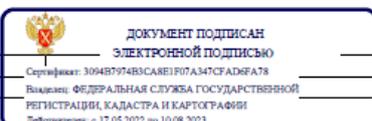
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77609243		Кадастровый номер: 77:01:0006012:4443	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 3, выдан 05.11.2020 Дополнительное соглашение к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года, № 4, выдан 07.09.2021	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Лист 6

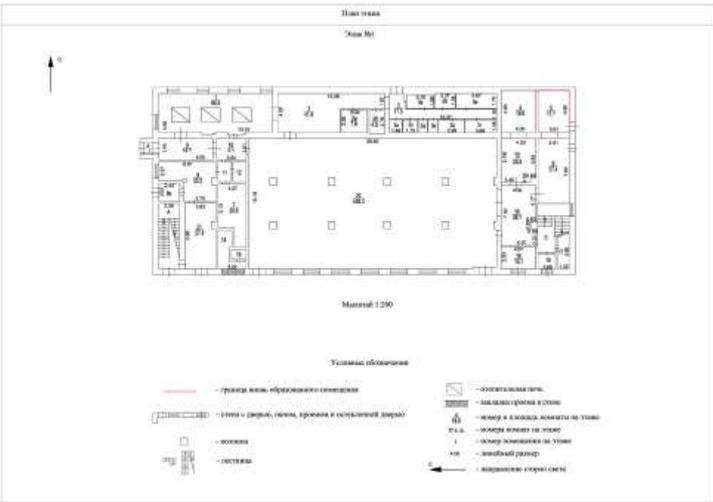
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77609243		Кадастровый номер: 77:01:0006012:4443	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77609243			
Кадастровый номер: 77-01:0006012:4443		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304b7974b3cabe1f07a347cfad6fa78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



50

ДОГОВОР 6363
аренды нежилого помещения

город Москва

«07» сентября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни», основной государственный регистрационный номер 1127746729076 о внесении 13.09.2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, идентификационный номер налогоплательщика 7709911849 КПП 770901001, местонахождение: Российская Федерация, 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 4/2, строение 1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Очирова Бориса Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №128448, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Тарасова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной Галковой Еленой Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Сидорова Кирилла Евгеньевича, «05» августа 2015г. и зарегистрированной в реестре за №3-10513, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«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 свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью 555,9 (пятьсот пятьдесят пять и девять десятых) квадратных метров, расположенное в здании по адресу: город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34 (Далее – Помещение).

В аренду сдаются: комнаты №№ 2, 3, 13 расположенные на I (первом) этаже помещения № I, комната № I расположенная на I (первом) этаже помещения № II, указанного выше здания согласно экспликации к поэтажному плану.

Сдаваемое в аренду нежилое помещение именуется в дальнейшем «Помещение». Характеристика Помещения указана в экспликации к поэтажному плану, а размещение комнат в Помещении указано в поэтажном плане. Копии поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану являются неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

Сдаваемое в аренду Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданного «16» ноября 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем «16» ноября 2012 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № 77-77-11/088/2012-516, кадастровый (или условный) номер 77-77-11/067/2010-953.

- 1.2. Целевое назначение Помещения: розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения. Арендатор вправе самостоятельно без дополнительного разрешения Арендодателя сдавать в субаренду Помещение или его часть юридическим лицам, входящим в группу компаний X5 Retail Group, осуществляющих торговую деятельность под торговым наименованием «Пятерочка» с предварительным уведомлением Арендодателя о заключении договора субаренды, а так же сдавать в субаренду без дополнительного



43

разрешения часть Помещения площадью не более 178 (сто семьдесят восемь) квадратных метров иным субарендаторам, при соблюдении субарендаторами всех условий настоящего Договора. Сдача всего Помещения или его части площадью более 178 (сто семьдесят восемь) кв.м., лицам не входящим в группу компаний X5 Retail Group осуществляется только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Арендатор несет ответственность за действия (бездействия) субарендаторов.

- 1.3. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение 5 (пяти) 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 $P_{\text{электроснаб}} = 90$ кВт;
 - холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;
 - 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 согласно Приложению № 3 к настоящему договору.
- 1.6. Арендодатель уведомляет Арендатора в том, что Помещение является предметом залога (ипотеки), залогодержатель - Мельников Сергей Анатольевич на основании Договора залога нежилых помещений от 08.08.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» августа 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-11/020/2013-198; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 22.11.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» января 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/034/2013-765; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 29.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» октября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/012/2014-980. На момент подписания настоящего Договора Арендодатель гарантирует получение письменного согласия Залогодержателя на передачу Помещения в аренду, нотариально заверенная копия согласия Залогодержателя предоставляется Арендатору до подачи настоящего Договора на государственную регистрацию.

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 и Приложением № 4 к настоящему договору.
 - 2.1.2. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, холодного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения), надлежащим образом оплачивать их услуги.
 - 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. Плата за предоставление места для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов входит в состав арендной платы. В случае невозможности разместить рекламные щиты, рекламные вывески или баннеры не по вине Арендодателя арендная плата изменению не подлежит.



48

- 2.1.4. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории место для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м³ каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров не взимается. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за размещение контейнеров.
- 2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки, в том числе по транспортному коридору из торгового зала к зоне разгрузки, входа в торговый зал, а также в объект аренды, посетителям и персоналу в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки не взимается. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за пользование зоной разгрузки.
- 2.1.6. В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 8 (восьми) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии 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.
- По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности, выделить иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором и его субарендаторами наружных рекламных вывесок и рекламных щитов.
- 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. Арендатор несет ответственность за соблюдение законодательства Российской Федерации, законодательства города Москвы, нормативно-правовых актов, регулирующих размещение наружных рекламных вывесок, баннеров, рекламных щитов, содержания рекламы, соблюдение авторских прав и т.д.
- 2.1.8. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателем копии договоров с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, холодного водоснабжения, сезонного отопления, водоотведения), а также предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством копии следующих документов Арендодателя, необходимых для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий:
- действующая редакция Устава;
 - свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
 - свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации;
 - приказ и/или протокол общего собрания участников Арендодателя или решение единственного участника Арендодателя о назначении генерального директора;
 - свидетельство о регистрации права;
 - кадастровый паспорт на арендуемое Помещение;
 - экспликация;
 - поэтажный план;
 - справка БТИ о состоянии здания (форма 5);
 - выписка из технического паспорта на здание (строение) (форма 1а).



47

В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:

- необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение, имеющихся у Арендодателя,
- предоставлять Арендатору по его требованию вышеперечисленную документацию, имеющуюся у Арендодателя, необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
- В случае отсутствия запрашиваемых документов Арендодатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней запросить документы у соответствующих органов.
- Арендатор возмещает Арендодателю понесенные Арендодателем расходы по изготовлению и получению документов, в случае, если количество запрашиваемых комплектов документов превысит 10 (десять) штук.

2.1.9. 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.

2.1.10. В случае перехода Арендодателя на общую систему налогообложения Арендодатель, в случаях предусмотренных законодательством, обязуется не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за оплачиваемый месяц.

2.1.11. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания в котором расположено Помещение.

2.1.12. 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.

2.1.13. 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.

2.1.14. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора, Арендодатель обязуется в течение 30 (тридцать) 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»), и/или его/их субарендаторов 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), произведенных в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, при этом указанная стоимость, которую Арендодатель компенсирует Арендатору, определяется по документам, подтверждающим фактические затраты, но не может превышать 8 500 000 (восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей, и ежегодно уменьшается на 14,3 % (четырнадцать целых и три десятых процентов) от суммы вышеуказанной стоимости произведенных неотделимых улучшений один раз в год, начиная с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

Компенсация стоимости произведенных неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению не подлежит оплате в случае:

1. Реализации своего права Арендатором на односторонний отказ от настоящего договора.
2. Досрочного расторжения договора по Соглашению Сторон.



3. Прекращения настоящего Договора в связи с окончанием срока его действия. В этом случае все произведенные неотделимые улучшения возмещению не подлежат и являются собственностью Арендодателя.

2.1.15. 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 контрагентов.

2.1.16. Арендодатель выделяет Арендатору место (указано в Приложении № 3) под установку охладителя (конденсатора) рядом со зданием, в котором расположено Помещение (требуется минимальное удаление от ЦХМ), а также место для размещения 4 (четырёх) внешних блоков кондиционирования на наружной стене Здания. Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (Н), вес 500 кг. Количество конденсаторов – 1 (один).

2.1.17. 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 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.

В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя по проекту Акта сверки в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора. При этом Арендодатель обязан в тот же срок передать Арендатору Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью Арендодателя.

2.1.18. Арендодатель обязуется, в срок не позднее 90 (девяносто) 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 сведения о новых характеристиках Помещения/здания, в котором расположено Помещение, на основании кадастрового паспорта Помещения/здания;

- предоставить Арендатору нотариально удостоверенные копии кадастрового паспорта Помещения и свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Помещение/здание с учетом внесенных изменений;

- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.1.19. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору право пользования транспортным коридором из торгового зала к зоне разгрузки. Арендная плата за использование данной



площади не начисляется и не выплачивается.

- 2.1.20. Арендодатель своим силами, за счет Арендатора, обязуется осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории.
- 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.
В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем любого из обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4., в том числе, в случае несоответствия Помещения Приложению № 4 к настоящему договору, Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательства по подписанию Акта приема - передачи, не превышающий общий срок неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4. настоящего договора.
- 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 в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.
- 2.2.5. 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.
- 2.2.6. После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Помещения, Арендатор обязан в течение 12 (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 пяти 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.
- 2.2.7. В срок не позднее 12 (двенадцати) 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 пяти 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.
- 2.2.8. В случае проведения любых строительных, ремонтных, отделочных и иных работ, затрагивающих несущие конструкции Здания, в котором расположено Помещение,



44

- Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя на проведение таких работ, за исключением работ, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору.
- 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.
 - 2.3.3. Совместно с представителем Арендатора посещать места установки узлов (приборов) учета в Помещении, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4. Арендатор имеет право:**
- 2.4.1. Самостоятельно без дополнительного разрешения Арендодателя сдавать в субаренду Помещение или его часть юридическим лицам, входящим в группу компаний X5 Retail Group, осуществляющих торговую деятельность под торговым наименованием «Пятерочка» с предварительным уведомлением Арендодателя о заключении договора субаренды, а так же сдавать в субаренду иным субарендаторам без дополнительного разрешения часть Помещения площадью не более 178 (сто семьдесят восемь) квадратных метров, при соблюдении субарендаторами всех условий настоящего Договора. Сдача всего Помещения или его части площадью более 178 (сто семьдесят восемь) кв.м., лицам не входящим в группу компаний X5 Retail Group осуществляется только с предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор несет ответственность за действия (бездействие) субарендаторов.
 - 2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Помещения в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.
 - 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, в соответствии с Приложением №.3 Плата за пользование 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. Совместно с представителем Арендодателя посещать 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.
 - 2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые строительные и отделочные работы в Помещении, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, в том числе производить работы в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанные выше работы, 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.



43

2.4.10. При необходимости проведения работ, затрагивающих несущие конструкции здания Арендатор должен получить письменное согласие Арендодателя на проведение таких работ, за исключением работ, указанных в Приложении №3 к настоящему договору.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата за Помещение состоит из Минимальной арендной платы и Процентной ставки арендной платы и в целом в месяц составляет:

3.2.1. Процентную ставку арендной платы - сумму, составляющую **8 (Восемь) процентов** от величины выручки от розничной реализации товаров Арендатором в результате использования Помещения (от торгового оборота, не включая НДС. В указанную выручку не включается оплата за услуги операторов сотовой связи, а также стоимость товаров, возвращенных покупателями после их приобретения.), определяемой на основании ежемесячного отчета, составленного за предыдущий период (отчетный календарный месяц) Арендатором в соответствии с данными контрольно-кассовой техники Арендатора, установленной в Помещении (подписанный уполномоченным лицом и заверенный печатью Арендатора), предоставленным Арендодателю не позднее 10 (Десятого) числа календарного месяца следующего за отчетным календарным месяцем аренды (далее – Отчет Арендатора), но не менее:

3.2.2. следующих сумм, являющихся Минимальной арендной платой:

Период, за который вносится арендная плата	Минимальная арендная плата, подлежащая оплате Арендатором, за пользование Помещением за один месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения)
Первый год аренды: в течение первых двух месяцев срока аренды	750 000 (семьсот пятьдесят тысяч) рублей, без НДС, в месяц
Первый год аренды: с третьего по двенадцатый месяцы срока аренды включительно	1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей, без НДС, в месяц
Второй год аренды: с тринадцатого по двадцать четвертый месяцы срока аренды включительно	1 575 000 (Один миллион пятьсот семьдесят пять тысяч) рублей, без НДС, в месяц
Третий год аренды: с двадцать пятого по тридцать шестой месяцы срока аренды включительно	1 653 750 (Один миллион шестьсот пятьдесят три тысячи семьсот пятьдесят) рублей, без НДС, в месяц
Четвертый год аренды: с тридцать седьмого по сорок восьмой месяцы срока аренды включительно	1 736 438 (Один миллион семьсот тридцать шесть тысяч четыреста тридцать восемь) рублей, без НДС, в месяц
Пятый год аренды: с сорок девятого по шестидесятый месяцы срока аренды включительно	1 823 260 (Один миллион восемьсот двадцать три тысячи двести шестьдесят) рублей, без НДС, в месяц
Шестой год аренды: с шестидесят первого по семьдесят второй месяцы	1 914 423 (Один миллион девятьсот четырнадцать тысяч четыреста двадцать три) рубль, без НДС, в месяц



42

срока аренды включительно	
Седьмой год аренды: с семьдесят третьего по восемьдесят четвертый месяцы срока аренды включительно	2 010 144 (Два миллиона десять тысяч сто сорок четыре) рубля, без НДС, в месяц

- 3.3. При этом стороны особо оговорили:
- 3.3.1. В течение первых 2(двух) месяцев аренды, исчисляемых с момента подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему договору аренды Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.
- 3.3.2. До государственной регистрации настоящего Договора арендная плата составляет:
-Размер Минимальной арендной платы в течение первых 2 (двух) месяцев, исчисляемых с момента подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, составляет 750 000 (семьсот пятьдесят тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается.
-Начиная с третьего месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, Минимальная арендная плата составляет 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается.
- 3.3.3. С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата начисляется и оплачивается в соответствии с п. 3.2, п. 3.2.1, п.3.2.2 настоящего Договора.
- 3.4. Оплата Минимальной арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.
Оплата Минимальной арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.
- 3.5. Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором за вычетом оплаченной суммы Минимальной арендной платы за оплачиваемый месяц не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.
В случае, если по результатам торгового оборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму, Процентная ставка арендной платы оплате не подлежит.
- 3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
Если первый и/или последний календарные месяцы аренды являются неполными 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/прекращения настоящего договора.
- 3.7. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией используемых Арендатором.
Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Здании, в котором расположено Помещение, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, а в случае невозможности установки приборов учета - пропорционально площади Помещения к общей площади здания, в котором расположено, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций.
Вышеуказанная компенсация затрат по обеспечению Помещения вносится Арендатором за предыдущий месяц аренды в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Арендатором выставленного Арендодателем надлежащим образом оформленного счета с приложением копий счетов, счетов-фактур, актов выполненных



- работ (оказанных — услуг), выставленных снабжающими организациями и обосновывающих указанную в счете к оплате сумму, а также акта оказанных услуг по компенсации вышеуказанных затрат по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией.
- 3.8. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.7. 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.
- В случае неисполнения Арендодателем условий, указанных в п.2.1.10. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.10. 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.2.1.10. настоящего договора.
- 3.9. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с расчетного счета Банка Арендатора.
- 3.10. Какое бы то ни было изменение площади объекта аренды, в том числе в результате перепланировки объекта аренды, не влечет изменение определения размера Арендной Платы по настоящему договору.
- 3.11. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.12. На момент подписания настоящего Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения.
- При переходе Арендодателя на общую систему налогообложения арендная плата, подлежащая перечислению Арендодателю подлежит увеличению на сумму НДС.
- 3.13. Арендатор в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей, НДС не облагается.**
- Указанный авансовый платеж засчитывается в счет полной оплаты арендной платы за первый, второй и одиннадцатый месяцы аренды по настоящему Договору, а в случае наступления события указанного в п. 3.3.3. настоящего Договора частично за двенадцатый месяц аренды.
- 3.14. Стороны договорились, что в случае невозможности осуществления розничной торговли в Помещении алкогольной и спиртосодержащей продукцией, по причине наличия в Здании, в состав которого входит Помещение иных Арендаторов, заключивших договоры аренды или иные договоры, связанные с использованием иных Помещений Здания и деятельность этих лиц препятствует Арендатору в получении либо влечет 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 продукции, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы.
- Данная санкция применяется к Арендодателю лишь в том случае если Арендатор в письменном виде уведомил Арендодателя, о том, что в здании, в котором расположено Помещение, иные Арендаторы ведут деятельность препятствующую получению, либо их деятельность может повлечь аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной продукцией и Арендодатель в течение 7 (семи) рабочих дней не предпринял никаких мер к устранению данных обстоятельств, что повлекло за собой аннулирование алкогольной лицензии или невозможности её получения.



40

Стороны договорились, что в случае невозможности осуществления розничной торговли в Помещении алкогольной и спиртосодержащей продукцией, по иным причинам, чем указано выше, не зависящим от воли Сторон, которые сделают невозможным получение либо повлекут 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 продукции, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы.

В случаях, указанных в настоящем пункте, 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 продукции, выданным уполномоченным органом в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции.

- 3.15. Стороны установили, что отсрочка (рассрочка) оплаты денежных средств не является кредитом и проценты за период пользования денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.
- 3.16. Стороны установили, что уплата денежных средств в виде аванса (предварительной оплаты) не является кредитом и проценты за период пользования указанными денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.
- 3.17. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется оплачивать услуги по уборке согласно п.2.1.20. настоящего Договора в следующем размере:
- В летний период (с апреля по сентябрь) в размере не более чем 9 915 (девять тысяч девятьсот пятнадцать) рубль в месяц, НДС не облагается;
 - В зимний период (с октября по март) в размере не более чем 13 729 (тринадцать тысяч семьсот двадцать девять) рублей в месяц, с учетом вывоза бункера объемом не менее 8 кубических метров со снегом раз в месяц, НДС не облагается;

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 8 (восьми) часов в течение 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 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы месячной арендной платы за каждый календарный день необеспечения Помещения коммунальными услугами.
- Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги и услуги телефонной связи.
- 4.4. В случае наступления обстоятельств, препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п. 1.2., 2.1.5 настоящего договора, за исключением обстоятельств, указанных в п.3.14 настоящего Договора, а также в случае нарушения обязательства, предусмотренного п.2.1.19, арендная плата в период действия указанных обстоятельств выплачивается в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц.
- 4.5. В случае нарушения Арендатором сроков платежей более чем на 10 дней, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Требование



33

- об уплате неустойки должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Арендодателя.
- 4.6. Арендатор несет ответственность за документально подтвержденный ущерб, причиненный Арендодателю, при производстве работ по ремонту, реконструкции, перепланировке и/или переустройству, капитальных перепланировок (затрагивающих несущие конструкции).
- 4.7. В случае наложения штрафных санкций на Сторону по настоящему Договору (Арендодателя или Арендатора) из-за нарушения другой Стороной действующего законодательства, другая Сторона компенсирует стоимость таких санкций на основании соответствующего письменного требования.
- При наложении на Арендодателя штрафа за нарушение Арендатором норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендатор возмещает Арендодателю расходы по уплате штрафов, наложенных уполномоченными органами за нарушения норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендатором или его субарендаторами при эксплуатации Помещения, при этом Арендатор вправе обжаловать вышеуказанные решения уполномоченных органов. В случае, если Арендатор принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом 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 о наложении штрафа, либо в случае уменьшения суммы штрафа, Арендатор обязан возместить Арендодателю наложенный на него штраф в объеме, предусмотренном органом, вынесшим соответствующее предписание о наложении штрафа, либо в соответствии с решением суда, если сумма штрафа будет уменьшена.
- При наложении на Арендатора штрафа за нарушение Арендодателем норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендодатель возмещает Арендатору расходы по уплате штрафов, наложенных уполномоченными органами за нарушения норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендодателем при эксплуатации Помещения, при этом Арендодатель вправе обжаловать вышеуказанные решения уполномоченных органов. В случае, если Арендодатель принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом 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 о наложении штрафа, либо в случае уменьшения суммы штрафа, Арендодатель обязан возместить Арендатору наложенный на него штраф в объеме, предусмотренном органом, вынесшим соответствующее предписание о наложении штрафа, либо в соответствии с решением суда, если сумма штрафа будет уменьшена.
- 4.8. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Взимание штрафов и пени является правом, а не обязанностью Сторон.
- 4.9. Арендодатель не имеет право размещать в здании, в котором расположено помещение других арендаторов/субарендаторов, с видом деятельности аналогичным Арендатору, а именно розничная торговля продуктами питания, с торговым залом более 100 кв.м, в случае нарушения данного условия Арендодателем, Арендатор имеет право в порядке, определенном п. 3.14 настоящего Договора снизить постоянную арендную плату на 20 % (двадцать процентов) до момента устранения данного нарушения.
- 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
- 5.1. Срок аренды по настоящему договору составляет 7 (семь) лет включительно, с даты его государственной регистрации.



38

- 5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до истечения срока, предусмотренного п.5.1. настоящего договора.
На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.
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 Договора будет отсутствовать, Стороны повторно заключают договор аренды на условиях настоящего Договора на последующий 11 (одиннадцати) месячный срок, но не более 7 (семи) раз.
- 5.3. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.
- 5.4. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:
- когда Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и/или
 - переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения и не устранены Арендодателем в течение 30 дней, с момента получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора об их устранении, и/или
 - неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
 - Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.8. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней, с момента получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора об их исполнении, и/или
 - наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

- 6.1. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно в срок 30 (тридцать) дней с момента подписания настоящего договора, 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 инициатор дополнительного соглашения 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, с течение 30 (тридцать) дней календарных дней с даты их подписания, при условии представления другой Стороны документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы.



37

- 7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.4. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, возникших за зоной ответственности Арендатора, определенной в Приложении №3 к настоящему договору, Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный Помещению перечисленными чрезвычайными событиями, возникшими за зоной ответственности Арендатора, определенной в Приложении №3 к настоящему договору, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.
- 7.5. Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение по передаточному акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента окончания срока аренды или с момента досрочного расторжения, прекращения настоящего Договора. Арендная плата начисляется и подлежит оплате по день подписания передаточного акта о возврате Помещения Арендодателю включительно.
- 7.6. При расторжении Договора в связи с окончанием срока аренды или при досрочном расторжении, прекращении Договора Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение с учетом нормального износа и произведенных Арендатором в Помещении неотделимых улучшений в соответствии с Договором.
- 7.7. Документы, передаваемые Сторонами настоящего Договора в связи с его выполнением, считаются полученными в следующих случаях: получения стороной, направившей документ, почтового уведомления о вручении или невручении с отметкой службы доставки соответствующих организаций.
- 7.8. В случае изменения почтового адреса и/или банковских реквизитов Сторона обязана немедленно, но не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента изменения своего почтового адреса и/или банковских реквизитов, направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса и/или банковских реквизитов. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция и/или платежи, направленные по адресу и/или банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются полученными Стороной, изменившей свой адрес и/или банковские реквизиты, которая и несет все неблагоприятные последствия.
- 7.9. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
- Приложение № 1 – Копия технической документации;
 - 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 Арендатору.
 - Приложение № 5 – Акт разграничения ответственности по уборке прилегающей территории.
8. **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрди»,	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1	191025, г. Санкт-Петербург.



36

Адрес для корреспонденции:	101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1	Невский проспект, дом 90/92 142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661 Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРН	1127746729076	1027809237796
ИНН / КПП:	7709911849/770901001	7825706086 / 784101001
Расчетный счет:	№40702810301200002777	40702810202200001152
Наименование банка:	в ОАО «Альфа-Банк» г.Москва	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	№30101810200000000593	30101810200000000593
БИК	044525593	044525593

от Арендодателя:
генеральный директор


Ошров Б.Ю.
«Фирма Эрдни»
МОСКВА

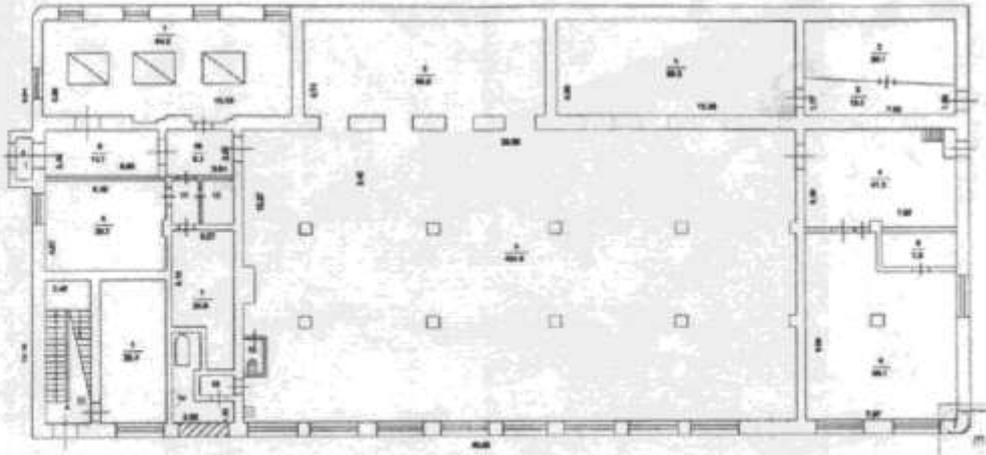
от Арендатора:
по доверенности


Тарасов С.А.
ЦО



Приложение № 1
к Долгосрочному договору аренды
№ от « 07 » сентября 2015 г.

Копия документов технической инвентаризации



от Арендодателя:
генеральный директор



от Арендатора:
по доверенности



34

Приложение № 2
к Долгосрочному договору аренды
№ от «07» сентября 2015 г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.



от Арендодателя,
генеральный директор


Ошроп В.З.О./

от Арендатора,
по доверенности

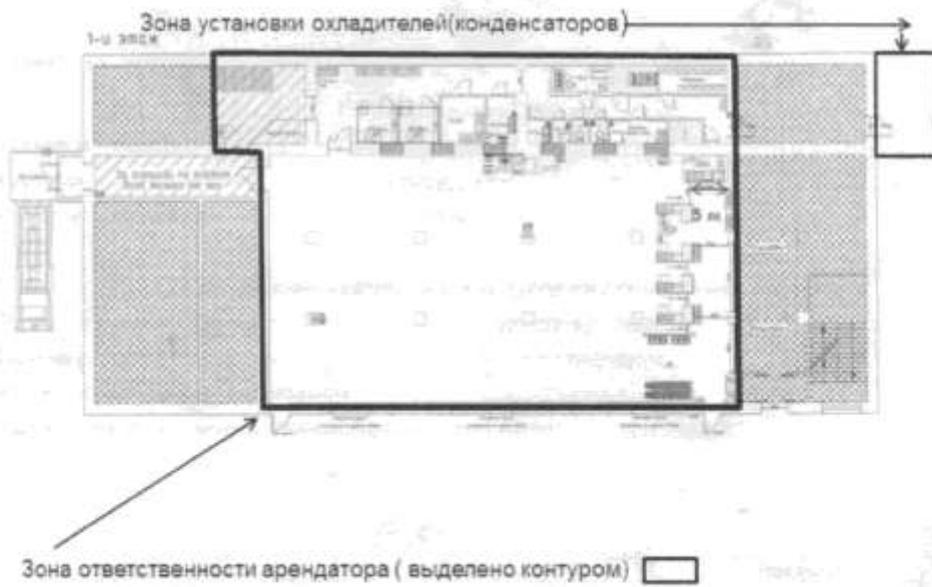

Тарасов С.А./



31

Приложение № 3
к Долгосрочному договору аренды
№ от « 07 » сентября 2015 г.

Планировка Помещения после перепланировки



от Арендодателя:
генеральный директор
/Очиров Б.Ю./



от Арендатора:
по доверенности
/Тарасов С.А./



3



32

Приложение № 4
к Долгосрочному договору аренды
№ от « 07 » сентября 2015 г.

•Состояние Помещения на момент его передачи от Арендодателя Арендатору.

Здание на момент передачи находится в следующем техническом состоянии:

1. Общее состояние Здания:

- А) Состояние и отделка стен Удовлетворительное
- Б) Состояние и отделка потолка Удовлетворительное
- В) Состояние и отделка пола Удовлетворительное

2. Здание оборудовано следующими инженерными коммуникациями:

- А) Наличие и состояние системы отопления Удовлетворительное
- Б) Наличие и состояние системы водоснабжения Удовлетворительное
- В) Наличие и состояние электроснабжения Удовлетворительное
- Г) Наличие и состояние системы кондиционирования (вентиляция) Отсутствует

Вид счетчика	№ счетчика	Показания
Счетчик электроэнергии		кВт
Счетчик ХВС		куб.м
Счетчик ГВС		куб.м
Счетчик тепловой энергии		

от Арендодателя:
генеральный директор



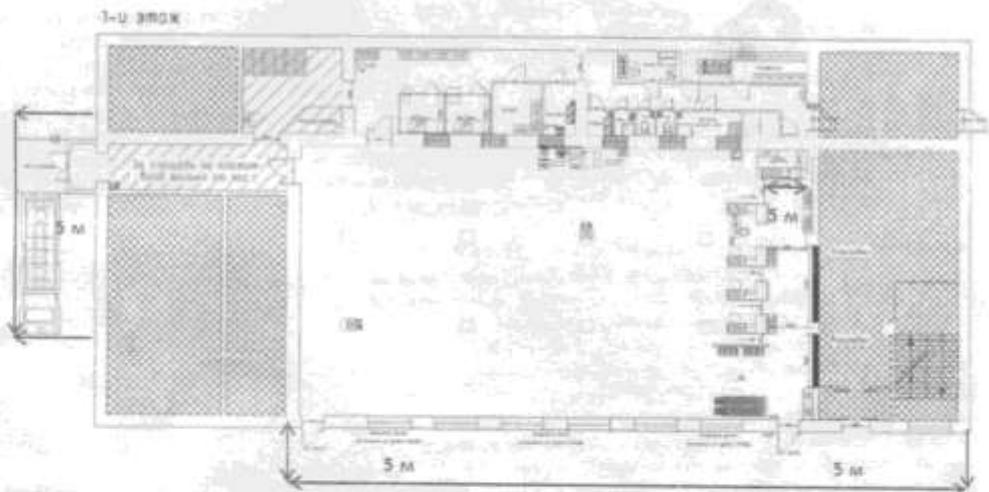
от Арендатора:
по доверенности



04

Приложение № 5
к Долгосрочному договору аренды
№ от « 07 » сентября 2015 г.,

Схему уборки прилегающей территории.



от Арендодателя:
генеральный директор

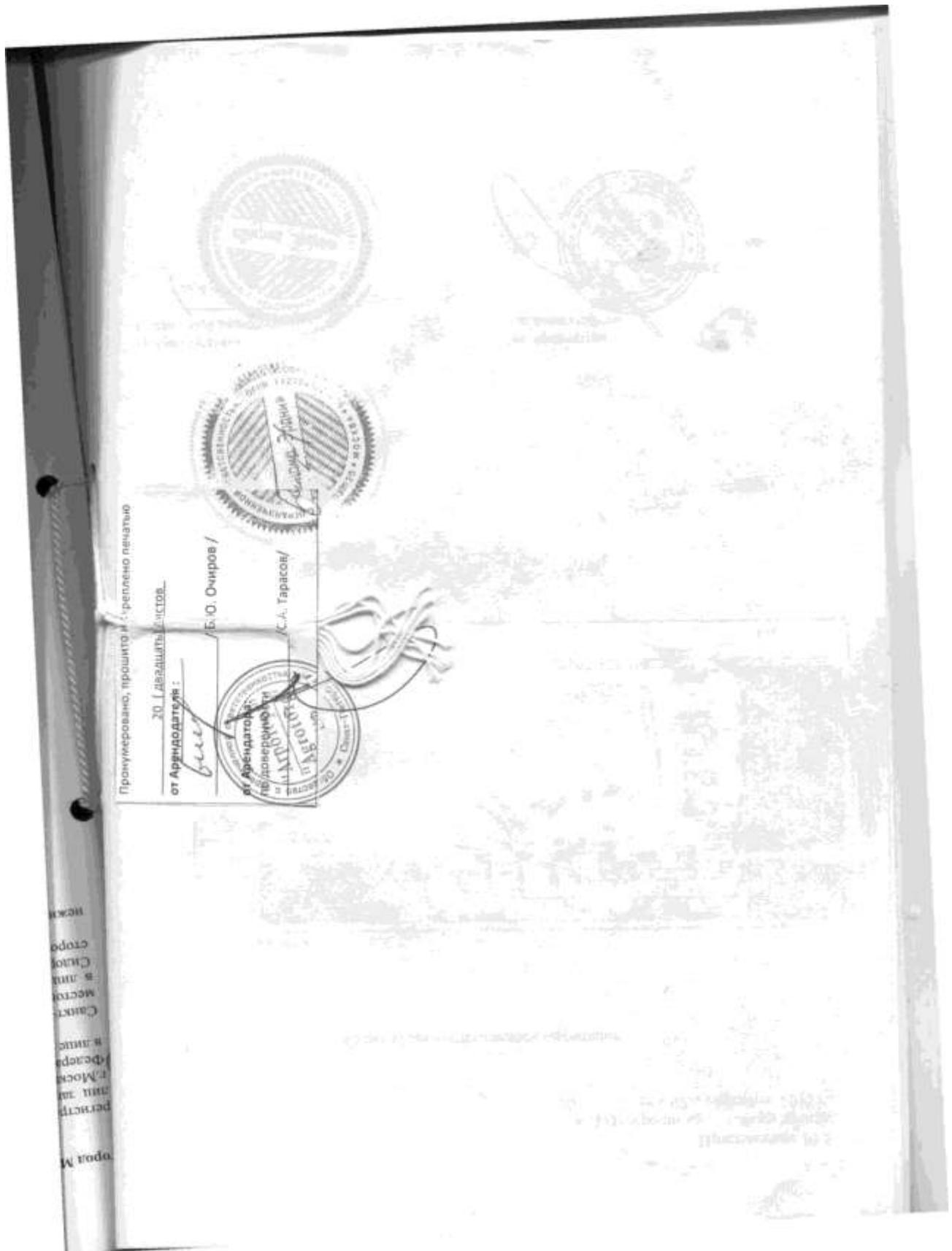


от Арендатора:
по доверенности



5





опра М
регистр
ни за
г. Моск
Федера
в лице
Санкт
место
в дин
Сторо
нека



**Дополнительное соглашение № 1
к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.**

г. Москва

«01» ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни», основной государственный регистрационный номер 1127746729076 внесенный 13.09.2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по Москве, идентификационный номер налогоплательщика 7709911849 КПП 770901001, местонахождение: Российская Федерация, 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 4/2, строение 1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Очирова Бориса Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №128448, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784601001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Тарасова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом Сидоровым Кириллом Евгеньевичем, «28» декабря 2015г. и зарегистрированной в реестре за №11-5633, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Соглашение») к Договору № №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 1.1. Договора 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 535,7 (пятьсот тридцать пять целых и семь десятых) квадратных метров, расположенное в здании по адресу: город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34 (Далее – Помещение).

Кадастровый номер Помещения: 77:01:0006012:4047. Помещение описано на основании Кадастрового паспорта, являющегося Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.»

2. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 1.6. Договора в следующей редакции:

«1.6. Арендодатель уведомляет Арендатора в том, что Помещение является предметом залога (ипотеки), залогодержатель - Мельников Сергей Анатольевич на основании Договора залога жилых помещений от 08.08.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» октября 2016 года сделана запись регистрации № 77-77-11/020/2013-198; Договора займа от 08.08.2013г; Дополнительного соглашения к Договору залога жилых помещений от 08.08.2013г. от 22.11.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» января 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/034/2013-765; Дополнительного соглашения к Договору залога жилых помещений от 08.08.2013г. от 29.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» октября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/012/2014-980. На момент подписания настоящего Договора Арендодатель гарантирует получение письменного согласия Залогодержателя на передачу Помещения в аренду, нотариально заверенная копия согласия Залогодержателя предоставляется Арендатору до подачи настоящего Договора на государственную регистрацию.»

3. Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применительно не подлежат.

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с «04» октября 2016 года.

5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные Соглашением, регламентируются условиями Договора.

6. Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления необходимых для такой регистрации документов со стороны Арендодателя.

8. К настоящему соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1 – Копия кадастрового паспорта.

Подписи Сторон:

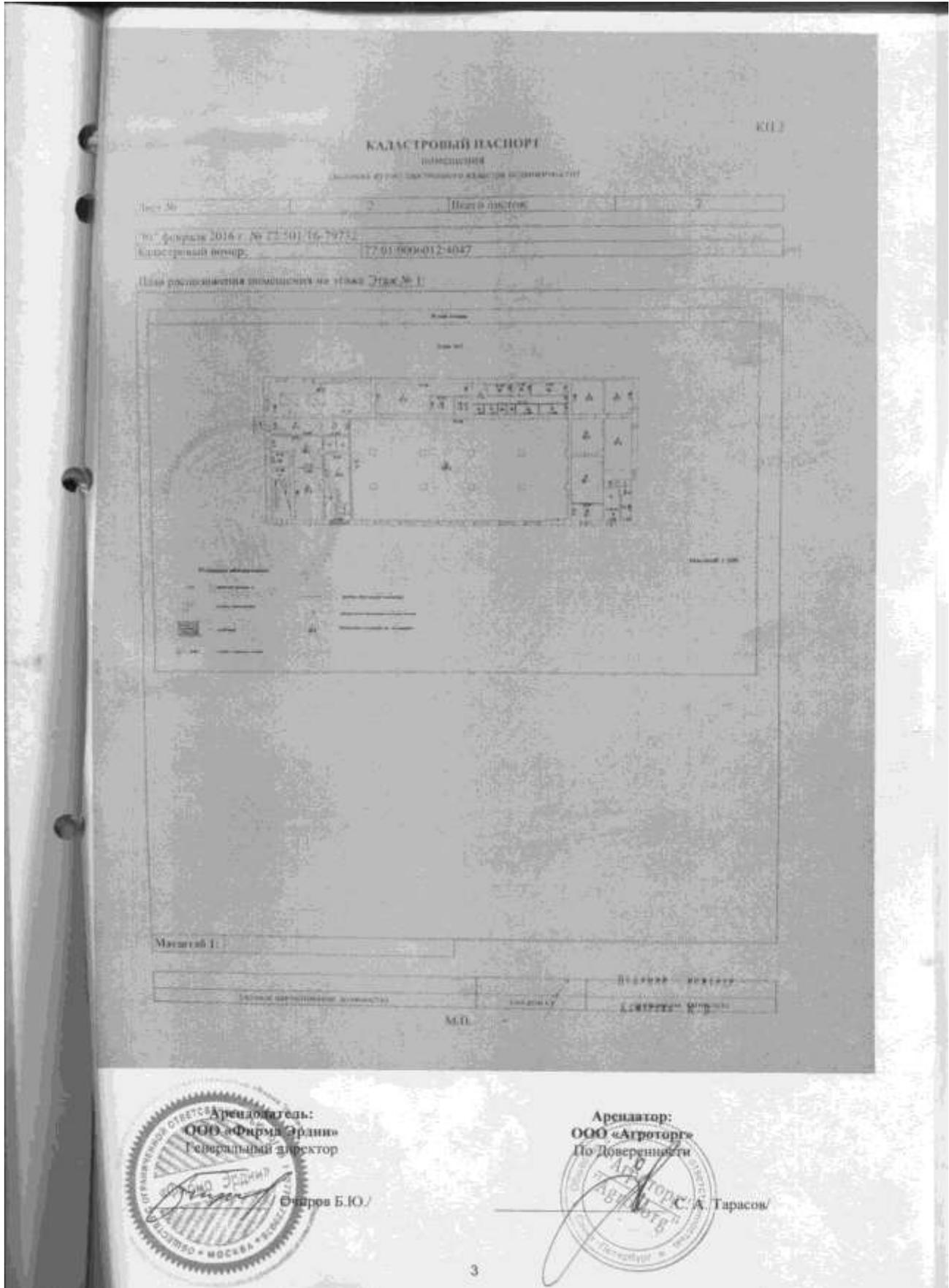
Арендодатель:
ООО «Фирма Эрдни»
Генеральный директор

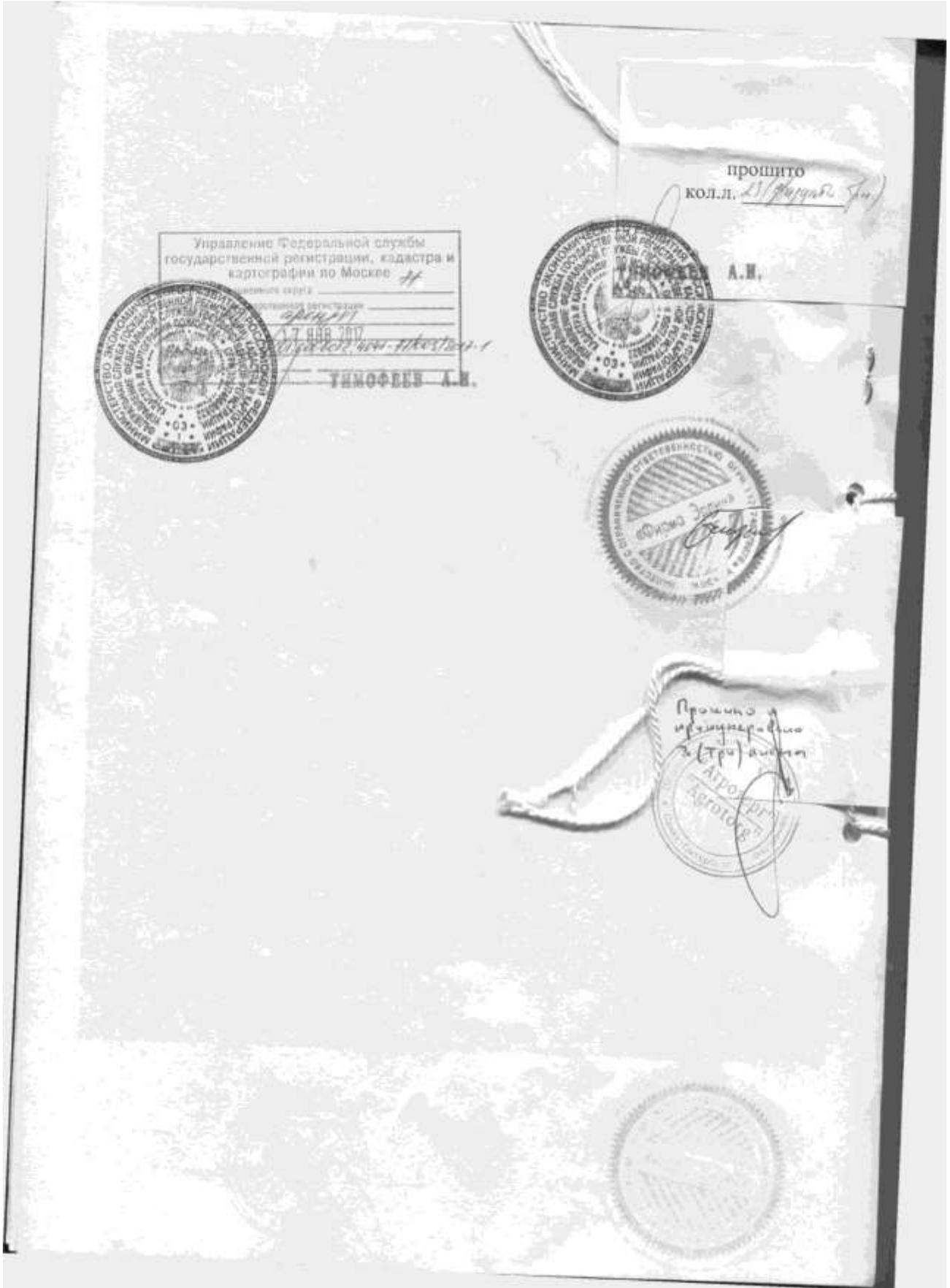
Очиров Б.Ю.

Арендатор:
ООО «Агроторг»
По Доверенности

С. А. Тарасов







**Дополнительное соглашение № 2
к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.**

город Москва

«04» июля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдис», основной государственный регистрационный номер 1127746729076 о внесении 13.09.2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, идентификационный номер налогоплательщика 7709911849 КПП 770901001, местонахождение: Российская Федерация, 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 4/2, строение 1, именуемое в дальнейшем «**Прежний Арендодатель**», в лице Генерального директора Мостового Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №78997. ОГРН 1027809237796. ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, адрес для корреспонденции: 142000, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовл.б, стр. 1, Бизнес-центр «СотСити», Бокс №41, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3730078, удостоверенной Лановой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, с другой стороны,

Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович (ОГРНИП 315081300000450, ИНН 622710125624, паспорт 85 18 560438 выдан МВД по Республике Калмыкия 01.02.2019г., код подразделения 080-005, зарегистрированный по адресу: Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, ул. Ю. Клыкова, д.14, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с третьей стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона**»/«**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – «**Соглашение**») к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г (далее по тексту «**Договор**»), о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на:

- Помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, от Прежнего Арендодателя к Арендодателю, на основании договора купли-продажи от 15.02.2019г, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 16.04.2019 года внесена запись регистрации № 77:01:0006012:4047-77/011/2019-6,

2. все права и обязанности Прежнего Арендодателя по Договору перешли к Арендодателю. Арендодатель обязуется надлежащим образом осуществлять все принятые на себя права и обязанности по Договору. В преамбуле и по всему тексту Договора наименование Прежнего Арендодателя в соответствующих падежах и склонениях заменить на наименование Арендодателя, указанное в преамбуле к Соглашению.

3. Обязательства Арендатора по оплате арендной платы и иных платежей по Договору, перечисленных Прежнему Арендодателю до «30» июля 2020 года (включительно) считаются надлежаще исполненными. Арендодатель не имеет каких-либо претензий к Арендатору по оплате указанной арендной платы и иных платежей по Договору. Данное условие является соглашением о проведении взаиморасчетов между Прежним Арендодателем и Арендодателем.

Начиная с «01» августа 2020 года, Арендатор обязуется перечислять все установленные Договором платежи в адрес Арендодателя по реквизитам, указанным в Соглашении.

4. Стороны пришли к соглашению, что обязательства Арендатора по компенсации затрат по Договору по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором до 30.07.2020г. (включительно), в том числе оплаты вышеуказанной компенсации затрат по Договору за июль 2020 года, счета по которым соответствующими снабжающими организациями будут выставлены в августе 2020 года, подлежат уплате Арендатором Прежнему Арендодателю. Арендатор обязуется оплатить вышеуказанную задолженность Прежнему Арендодателю в течение 15 (пятнадцать) дней с момента получения соответствующих документов. Данное условие является соглашением о проведении взаиморасчетов между Прежним Арендодателем и Арендодателем. Начиная с «01» августа 2020 года, Арендатор обязуется перечислять все установленные Договором платежи в адрес Арендодателя по реквизитам, указанным в Соглашении.

5. Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

5.1. Изложить пункт 1.1. Договора 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 следующее недвижимое имущество общей площадью 573 (Пятьсот



семьдесят три) квадратных метра, расположенное в здании по адресу: город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34 (далее – «Здание») и состоящее из следующих помещений:

- нежилое помещение общей площадью 535,7 (пятьсот тридцать пять целых и семь десятых) квадратных метров, кадастровый номер Помещения: 77:01:0006012:4047, которое принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости от «16» апреля 2019 года сделана запись регистрации №77:01:0006012:4047-77/011/2019-6 (далее – «Помещение 1»). Копия Выписки из ЕГРН является Приложением № 3 к Договору.

- часть нежилого помещения площадью 37,3 (тридцать семь целых и три десятых) квадратных метров, которое входит в помещение общей площадью 123,3 кв. м. с кадастровым номером 77:01:0006012:4049, состоящее из:

- этаж 1, помещение 1 – комнаты 4, 5 (далее – «Помещение 2»).

Помещение -общей площадью 123,3 кв. м. с кадастровым номером 77:01:0006012:4049, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «16» апреля 2019 года сделана запись регистрации №77:01:0006012:4049-77/011/2019-3.

Копия Выписки из ЕГРН на Помещение 2 является Приложением № 3 к Договору.

Помещение 1 и Помещение 2 совместно по тексту Договора именуются «Помещение».

5.2. Стороны договорились изложить Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

5.3. Исключить пункт 1.6. из текста Договора.

5.4. Заменить в тексте Договора термин «Минимальная арендная плата» на термин «Арендная плата», термин «Процентная ставка арендной платы» - исключить из Договора.

5.5. Изложить пункт 2.1.5. Договора в следующей редакции:

«2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки, входа в торговый зал, а также в объект аренды, посетителям и персоналу в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки не взимается. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за пользование зоной разгрузки.»

5.6. Исключить пункт 2.1.19 из текста Договора.

5.7. Изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции:

«Арендная плата за Помещение (далее – «Арендная плата») в целом составляет 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения)».

5.8. Изложить пункт 3.3. Договора в следующей редакции:

«3.3. Начиная с «07» сентября 2020 года, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер ежемесячной арендной платы, на величину не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера ежемесячной арендной платы.

Изменение размера ежемесячной арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.»

5.9. Пункт 3.2.1., 3.2.2 Договора исключить из текста Договора.

5.10. Исключить пункты 3.3.1. – 3.3.3., 3.5. из текста Договора, при этом нумерация пунктов по Договору остается неизменной.

5.11. Изложить пункт 4.4. Договора в следующей редакции:

«В случае наступления обстоятельств, препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п.1.2., 2.1.5. настоящего договора, за исключением обстоятельств, указанных в п.3.14 настоящего Договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств выплачивается в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не облагается.»

5.12. Изложить пункт 5.1. Договора в следующей редакции:

«5.1. Срок аренды Помещения устанавливается до «17» января 2030 года (включительно)».

5.13. Дополнить Договор пунктом 7.6.1. следующего содержания:

«7.6.1. Проведение Арендатором строительных работ, работ по капитальному ремонту, реконструкции, переустройству, перепланировке Помещения, инженерных систем и коммуникаций не должны повлечь ухудшение Помещения по сравнению с тем, что существовало при подписании Сторонами настоящего Договора».



5.14. Изложить раздел 8 Договора в части реквизитов Сторон в следующей редакции:
8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г. Лагань, ул.Ю.Клыкова, дом № 14	191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92
Адрес для корреспонденции:	359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г.Лагань, ул. Ю.Клыкова, дом № 14	142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661 Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРНИП/ОГРН	315081300000450	1027809237796
ИНН / КПП:	622710125624	7825706086 / 784101001
Расчетный счет:	40802810731030000058	40702810202200001152
Наименование банка	ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ДТБ (ПАО)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810345250000745	30101810200000000593
БИК	044525745	044525593

6. Подписанием настоящего Соглашения Арендодатель выражает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором за счет собственных средств комплекса ремонтно-строительных работ по ремонту (рестайлингу) (далее – «Работы») арендуемого Помещения без изменения целевого назначения, который включает: косметический ремонт Помещения, замену торгового оборудования, работы по перепланировке Помещения (расширение торгового зала (снос, возведение стен, не являющихся несущими) и т.д.) согласно приложению №1, замену вывески Арендатора, текущий ремонт фасада в границах Помещения согласно приложению №2. Данные работы Арендатор обязуется провести на следующих условиях:

6.1. Перепланировка и ремонт проводится Арендатором своими силами и за свой счет в соответствии с новой планировкой Помещения и визуализацией фасада с указанием мест размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов, которые являются Приложениями №№ 1 и 2 к настоящему Соглашению, соответственно.

6.2. Стороны обязуется перед началом Работ подписать Акт о начале Работ, а после окончания Работ Акт об окончании Работ.

6.3. После завершения Работ, указанных в Приложении № 1 и № 2 к Соглашению, Арендатор обязуется исполнить п.2.2.6 и п.2.2.7 Договора.

7. Стороны пришли к соглашению, что в период проведения Работ, указанных в п.6 настоящего Соглашения, Арендная плата устанавливается в следующем порядке:

Первый и второй месяц с даты подписания Акта о начале Работ Арендная плата составляет 1 275 000 (один миллион двести семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения).

Начиная с третьего месяца, исчисленных с даты подписания Акта о начале Работ, Арендная плата начисляется и уплачивается в соответствии с п.3.2 Договора и составит 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей в месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения).

8. Компенсация стоимости произведенных Работ и возмещение Арендатору стоимости неотделимых улучшений производится в соответствии с п.2.1.14 Договора.

9. В пункте 2.4.9. внести изменения:

- «Приложение №3 к настоящему договору» заменить на «Приложение №1 к Дополнительному соглашению №2 от 04.07.2020г. к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.».

10. В пункте 2.1.14. Договора внести изменения:

«... фразу: «14, 3% (четырнадцать целых и три десятые процента)» заменить на фразу: «10% (десять процентов)».

11. Все остальные условия Договора остаются неизменными

12. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего Соглашения применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.



13. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.

14. Соглашение составлено в 4 (четыре) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. К соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение №1 Планировка помещения после перепланировки
- Приложение №2 Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- Приложение №3 Копия Выписки из ЕГРН на Помещение №1 и на Помещение № 2.

16. Реквизиты и подписи Сторон:

	Прежний Арендодатель	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни»,	Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1	359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г. Лагань, ул.Ю.Клыкова, дом № 14	191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92
Адрес для корреспонденции:	101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1	359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г.Лагань, ул.Ю.Клыкова, дом № 14	142784, Москва, Новомосковский АУ, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661 Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРНИП/ОГРН	1127746729076	315081300000450	1027809237796
ИНН / КПП:	7709911849/770901001	622710125624	7825706086 / 784101001
Расчетный счет:	№40702810301200002777	40802810731030000058	40702810202200001152
Наименование банка:	АО «Альфа-Банк»	ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	№30101810200000000593	30101810345250000745	30101810200000000593
БИК	044523393	044523745	044525593

от Прежнего Арендодателя:
Генеральный директор



Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель
Мостовой А.В./

от Арендатора:
по доверенности

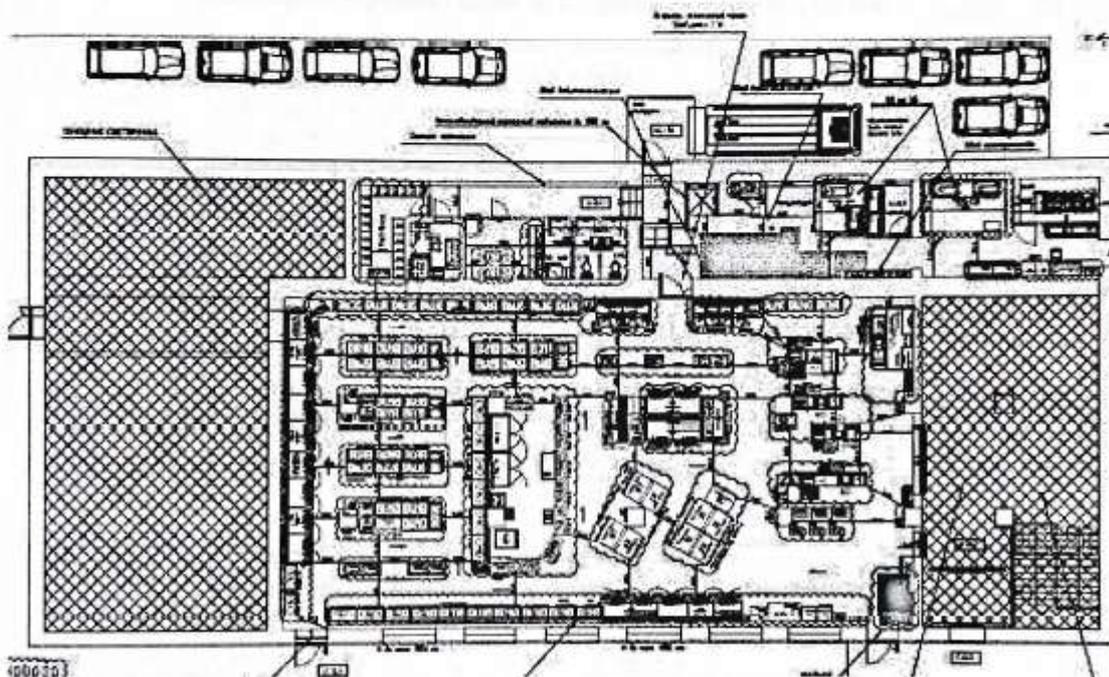


Кравченко П.А./



Приложение №1
к Дополнительному соглашению №2
от 04.07.2020г.
к Договору №6363 аренды нежилого
помещения от «07» сентября 2015г.

Планировка помещения после перепланировки.



от Прежнего Арендодателя:
Генеральный директор


/Мостовой О.В./
Арендодатель
Индивидуальный предприниматель

/Мостовой А.В./

от Арендатора:
по доверенности


Кравченко П.А./




Идентификация		при объекте недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
06.02.2019 № 09/2020/11858565			
Кадастровый номер:		77-01-0006011-4047	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Этаж 1: помещения I-комната 2, 3а, 2б, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 3е, 3ж, 3з, 3и, 3о Сведения подтверждаются для назначения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Москвой Руслан Олегович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись наименование должности		подпись наименование, фамилия	

МП

Лист 2

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

Идентификация		при объекте недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
06.02.2019 № 09/2020/11858565			
Кадастровый номер:		77-01-0006011-4047	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. МОСКОВЫЙ РУСЛАН ОЛЕГОВИЧ		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность. № 77-01-0006011-4047-77-011/2019-6 от 16.04.2019		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Аренда, ул. Большая Серпуховская, д.46, стр.34:</p> <p>1) этаж 1, помещение I - комната 2; назначение: нежилое, площадь 535,7 кв.м</p> <p>2) этаж 1, помещение I - комната 2а; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>3) этаж 1, помещение I - комната 2б; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>4) этаж 1, помещение I - комната 3; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>5) этаж 1, помещение I - комната 3а; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>6) этаж 1, помещение I - комната 3б; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>7) этаж 1, помещение I - комната 3в; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>8) этаж 1, помещение I - комната 3г; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>9) этаж 1, помещение I - комната 3д; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>10) этаж 1, помещение I - комната 3е; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>11) этаж 1, помещение I - комната 3ж; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>12) этаж 1, помещение I - комната 3з; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>13) этаж 1, помещение I - комната 3и; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>14) этаж 1, помещение I - комната 3о; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p>		
дата государственной регистрации:	17.01.2017		
номер государственной регистрации:	77-01-0006011-4047-77/003/2017-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	7 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 07.09.2015 №6363, дата регистрации 17.01.2017, №77-77/003-77/003/2016-875/1; Дополнительное соглашение от 01.11.2016 №1		
5. Заключены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Претензии и споры о наличии или отсутствии, по не рассмотренным вопросам в отношении государственной регистрации права (включая приобретение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничения права без объявления в суде наличия сведений против лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись наименование должности		подпись наименование, фамилия	

МП

8



ФГИС ЕГРН
входит в состав Единого государственного реестра недвижимости

Лист № 1

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

На основании запроса от 05.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.02.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Поименование			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздел № 1	Всего листов раздела № 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
05.02.2020 № 99/2020/311566648			
Коды: кадастровый номер:		77:01:0006012:1042	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0006012	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.12.2015	
Ранее принадлежавший государственной учетной записи:		линия отсутствует	
Адрес:		115093 Москва, р-н Замоскворечье, ул. Серпуховская Б., д.46, строение 34	
Площадь:		123,3	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер, этап этапа, на котором расположено помещение, местность:		линия отсутствует № 1.	
Вид жилого помещения:		линия отсутствует	
Кадастровая стоимость, руб.:		20924982,84	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись, фамилия	

М.П.

Поименование			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздел № 1	Всего листов раздела № 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
05.02.2020 № 99/2020/311566648			
Коды: кадастровый номер:		77:01:0006012:1042	
Кадастровые номера кадастровых объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0006012:1042	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		77:01:0006012:3773, 77:01:0006012:3733	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		линия отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		линия отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		линия отсутствует	
Сведения о кадастровом инвентаре:		Девисова Руфина Руслановна №77-15-145, ООО "Центр правовой поддержки"	
Сведения об отнесении здания, помещения к специализированному жилищному фонду, к жилищному помещению жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		линия отсутствует	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись, фамилия	

М.П.



Наименование			
Лист № _____ Раздела 1			
Всего листов раздела 1: _____		Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____		05.02.2020 № 99/2020/31155-6648	
Кадстровый номер:		77-01-0006012-0049	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Этаж 1: помещения 1. комнаты 4, 5, 6, 13, 16, 19 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мостовой Руслан Олегович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

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

Наименование			
Лист № _____ Раздела 1			
Всего листов раздела 1: _____		Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____		05.02.2020 № 99/2020/31155-6648	
Кадстровый номер:		77-01-0006012-0049	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мостовой Анатолий Владимирович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77.01.0006012.0049-77.011/2019-3 от 16.04.2019	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Заявленные в судами споры права требования:	данных отсутствуют		
5. Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	данных отсутствуют		
6. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
7. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
8. Правонарешения в отношении и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений о признании недействительными сделок (дарения, купли-продажи права), о признании права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данных отсутствуют		
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, обременение права без соблюдения в силу закона условий третьими лицами, органами:	данных отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

от Арендодателя:
Генеральный директор
/Мостовой О.В./
Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель
/Мостовой А.В./

от Арендатора:
по доверенности
/Кравченко П.А./





Дек. Россельхозцентр
04.03.2021
Уд. оп. 0006018. ЧОУ. Уд/кст/2021-5.
САБЕРОВ Р.И.



**Дополнительное соглашение № 3
к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.**

город Москва

«05» ноября 2020 года

Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович, ОГРНИП 315081300000450, ИНН 622710125624, паспорт гражданина Российской Федерации 85 18 560438, выдан МВД по Республике Калмыкия 01 февраля 2019 года, код подразделения 080-005, зарегистрирован по адресу: Республика Калмыкия р-н Лаганский, гор. Лагань, ул. Ю. Клыкова, дом 14, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №78997, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, адрес для корреспонденции: 142000, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовл.б, стр. 1, Бизнес-центр «ComCity», Бокс №41, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности 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 (далее – «Соглашение») к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г (далее по тексту «Договор»), расположенное по адресу: г. Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4049, о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.12. Договора в следующей редакции:
На момент подписания настоящего Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения.
При переходе Арендатора на общую систему налогообложения арендная плата, подлежащая перечислению Арендодателю, подлежит увеличению на сумму НДС, и трактуется, как Арендная плата кроме того НДС.
2. Все остальные условия Договора остаются неизменными.
3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего Соглашения применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.
4. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора.
5. Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

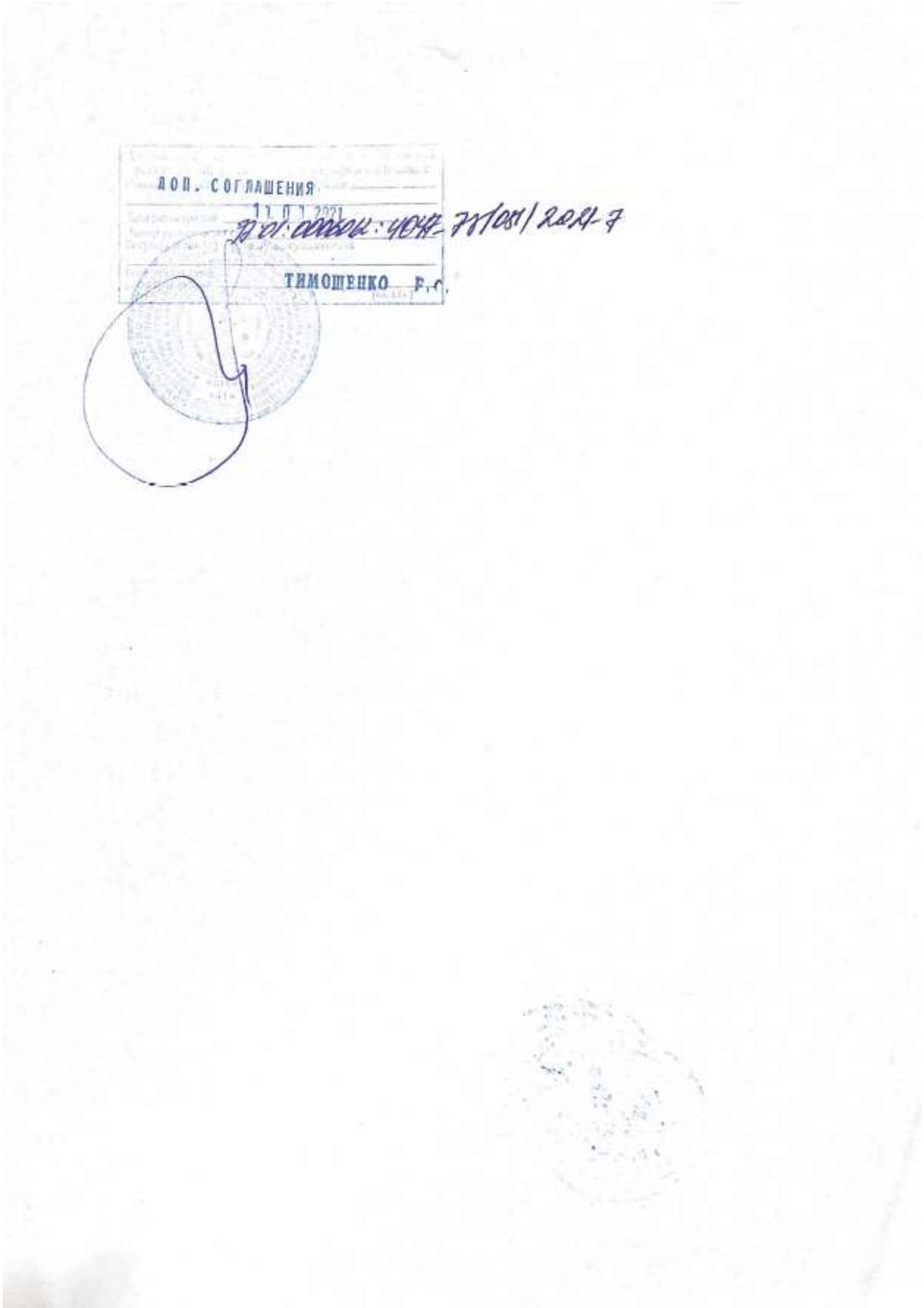
Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель


/Мостовой А.В./


от Арендатора:
по доверенности


/Кравченко П.А./



вх. 29.10.2021

**Дополнительное соглашение № 4
к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015 года**

г. Москва

«07» сентября 2021 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 № 232/20 от 22.12.2020 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» (сокращенное наименование – ООО «Агроторг»), зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, удостоверенной Асиевой Аманой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН на Помещение-1 сделана запись о регистрации № 77:01:0006012:4047-77/051/2021-13 от 25.05.2021, в ЕГРН на Помещение-2 сделана запись о регистрации № 77:01:0006012:4442-77/051/2021-5 от 27.05.2021 и в ЕГРН на Помещение-3 сделана запись о регистрации № 77:01:0006012:4443-77/051/2021-4 от 27.05.2021 на основании Договора купли-продажи нежилых помещений от 20.04.2021г. заключенного между Индивидуальным предпринимателем Мостовым Русланом Олеговичем (Продавец-1), Обществом с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни» (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, а реквизиты сторон изложить в редакции п.12 настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применить его 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 недвижимое имущество общей площадью 573 (пятьсот семьдесят три) квадратных метра, расположенное в здании по адресу: город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34 (далее – «Здание») и состоящее из следующих помещений:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв.м., которое принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 25.05.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 25.05.2021 года сделана запись регистрации № 77:01:0006012:4047-77/051/2021-13 (далее – «Помещение 1»). Выписка из ЕГРН на Помещение 1 является Приложением № 3 к настоящему Договору;

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв.м., которое принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 27.05.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.05.2021 года сделана запись регистрации № 77:01:0006012:4442-77/051/2021-5 (далее – «Помещение 2»). Выписка из ЕГРН на Помещение 2 является Приложением № 3 к настоящему Договору;

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв.м., которое принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 23.06.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.05.2021 года сделана запись регистрации № 77:01:0006012:4443-77/051/2021-4 (далее – «Помещение 3»). Выписка из ЕГРН на Помещение 3 является Приложением № 3 к настоящему Договору.

Помещение 1, Помещение 2 и Помещение 3 совместно по тексту Договора именуются «Помещение».

3. Дополнить раздел 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды пунктом 1.6. и применять его в следующей редакции:

«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. Обязанности Арендатора по оплате аванса, а также суммы арендной платы, перечисленных прежнему Арендодателю в соответствии с условиями Договора, считаются надлежащим образом исполненными перед Арендодателем. При этом Арендодатель и прежний Арендодатель самостоятельно производят расчёты между собой. Стороны на момент подписания настоящего соглашения претензий по исполнению Договора не имеют.

5. Дополнить раздел 4. «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» Договора аренды пунктом 4.10. и применять его в следующей редакции:



«4.10. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателя условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал»».

6. Пункт 2.1.11. раздела 2. «ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН» Договора аренды изложить и применить его в следующей редакции:

«2.1.11. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше Здания в котором расположено Помещение, при условии предварительного письменного запроса направленного в адрес Арендодателя.»

7. Приложение № 3 к Договору аренды изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.

9. Поддача настоящего 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.

10. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию. 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: по Помещению 1, возникшим с «25» мая 2021г. и по Помещению 2 и Помещению 3, возникшим с «27» мая 2021г. до даты его подписания.

11. К настоящему Соглашению в качестве неотъемлемой части прилагается:
Приложение № 1 – Выписки ЕГРН на Помещение 1, Помещение 2 и Помещение 3.

12. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:
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 04452

Арендатор:
ООО «Агроторг»
Адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург,
проспект Невский, д. 90/92
Почтовый адрес: 142784, Москва, Новомосковский АО,
дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661
Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРН 1027809237796
ИНН 7825706086 / КПП 784101001
р/с 40702810202200001152
АО «Альфа-Банк» г. Москва
к/с 3010181020000000593
БИК 044525593



М.П.



М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и учетно-технических данных об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 2

Плановые сведения об объекте недвижимости			
Лист № 1 плана № 2	Лист № плана № 3	Лист № плана № 4	Лист № плана № 5
25 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 77:01/006/012/014/07			

№	Идентификация (приведите ссылку)	№	Вид объекта недвижимости
1		1.1	Владельцем инвестиционных прав – Кооперативной Закрытой паевой инвестиционной Фирмы недвижимости "Альфа-Жилища Арктический порт", по управлению с Общества с ограниченной ответственностью "Триумфальные капиталы Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости паев в реестре владельцев инвестиционных прав и Единого государственного реестра недвижимости паев
2	Вид, номер, дата и номер государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01/006/012/004-7/005/0021-13 25.05.2021, 20.09.20
4	Ограничение права и обеспечение обязательств недвижимостью не зарегистрировано		
4	Судимые права и обременения объектов недвижимости		
4.1	Имя:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	25.05.2021, 21.08.15	
	номер государственной регистрации:	77:01/006/012/004-7/051/0021-18	
	Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 1.05.2021 по 01.03.2025	
	основание государственной регистрации:		Выданы инвестиционные паевые Выписки Единой инвестиционной Фирмы недвижимости "Альфа-Капитал Арктический порт", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости паев и Единого государственного реестра недвижимости паев
			Цивильно-договорного управления 3194Ф, № 3936, выдан 20.12.2019
			Именения и изменения в Цивильно-договорном управлении 1, № 3936-1, выдан 11.03.2020
			Именения и дополнения в Цивильно-договорного управления 2, № 3936-2, выдан 18.03.2020
			Именения и дополнения в Цивильно-договорного управления 3, № 3936-3, выдан 23.04.2020
			Именения и дополнения в Цивильно-договорного управления 4, № 3936-4, выдан 28.04.2020
			Именения и дополнения в Цивильно-договорного управления 5, № 3936-5, выдан 19.05.2020

подпись

М.П.

подпись

М.П.

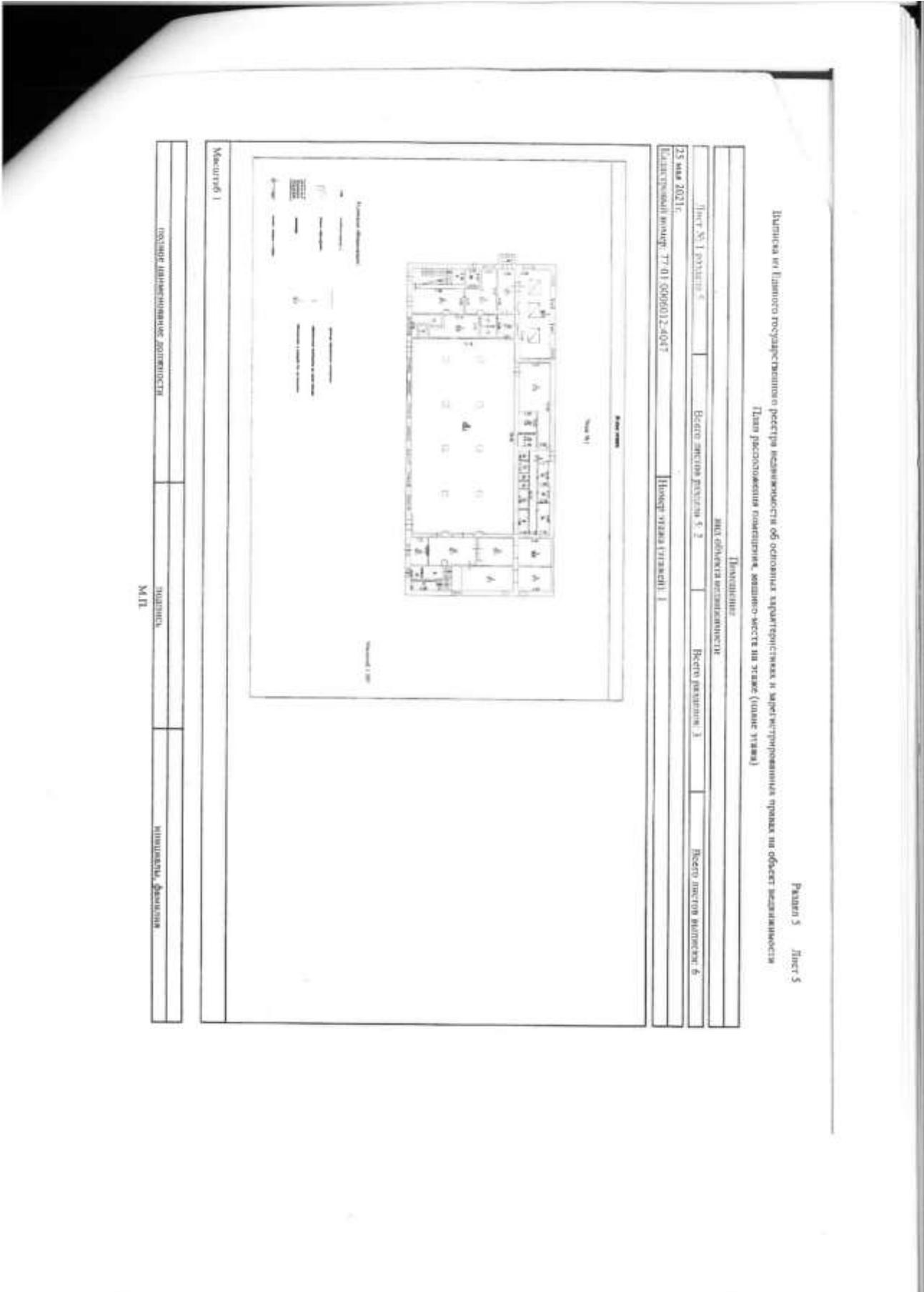


Лист 4

Наименование		Имя, фамилия, должность	
Лист № 3 раздела 2		Итого листов раздела 2, 3	Итого листов выписки, б
25 мая 2021			
Календарный номер:		77-01-2006013-0047	
5	Заявленные и одобренные поручке права зрелования:	данные отсутствуют	
6	Случаи о нарушении в отчуждении:	данные отсутствуют	
7	Случаи о нарушении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о недвижимости государственной собственности без записи в Едином государственном реестре недвижимости или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Права собственности и сведения о наличии помещений, по которым государственная кадастровая оценка (пересчет, переоценка) прав, отчуждения права или обременения объекта недвижимости, описан в отчуждаемом объекте недвижимости:	отсутствуют	

подпись заверившего должность		
М.П.	подпись	подпись, фамилия





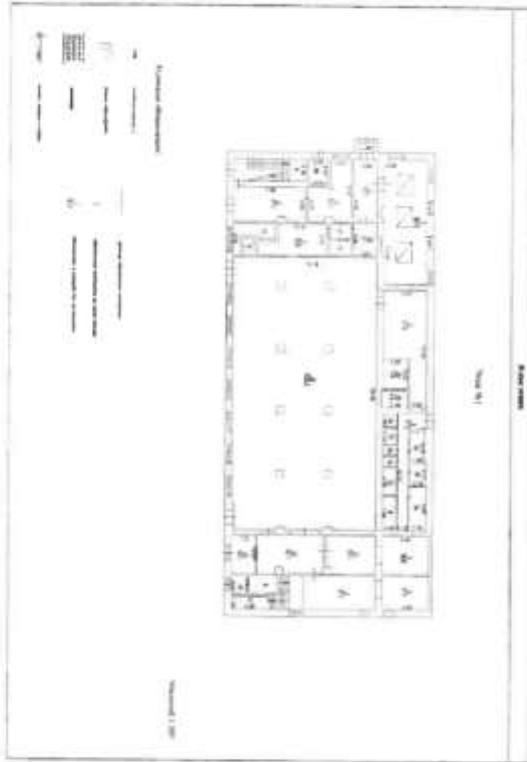
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Дата размещения информации, машино-места на этаже (полное этажи)

Лист 5 Лист 5

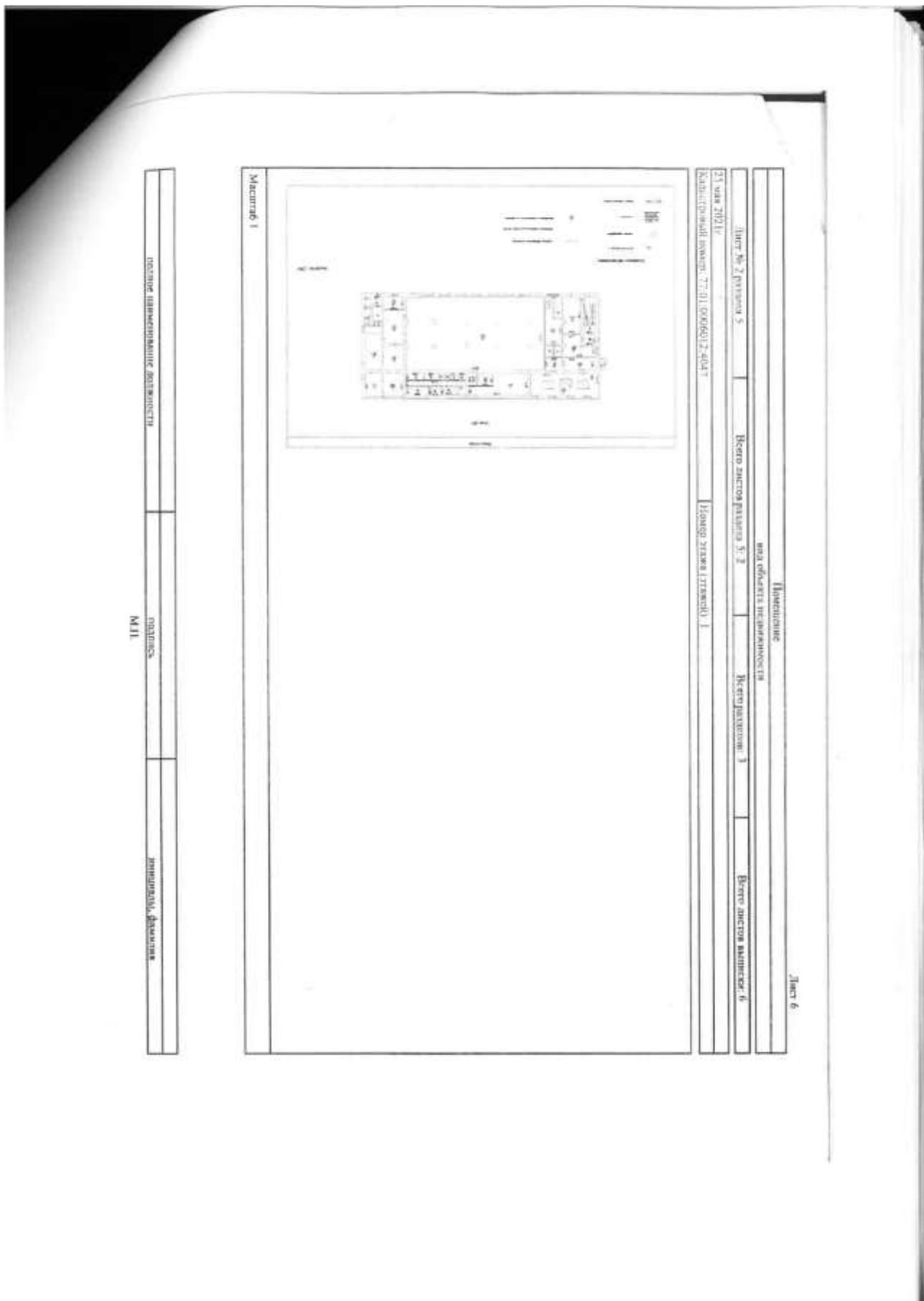
Имя файла
 Имя объекта недвижимости

Лист № 1 из листа 5 Бетонный этаж 5/2 Бетонный этаж 3 Бетонный этаж 6

25 мая 2021г. Единый номер: 77-01-0000012-4047 Номер этажа (этажи): 1

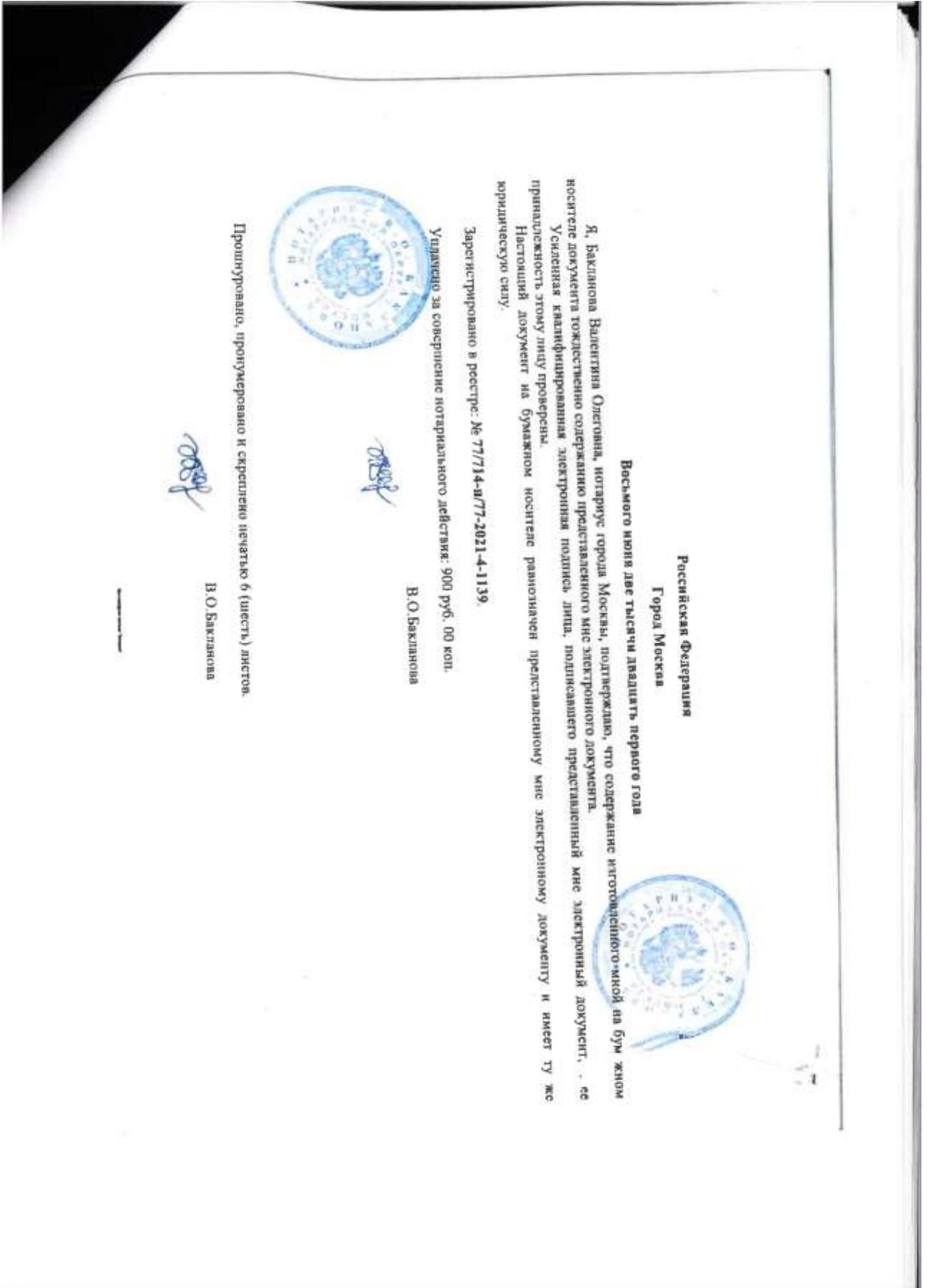
Масштаб: 1		
		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	





полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	





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

Листа 2 из 2

Предметное		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 из 2 от 27.03.2021	Высот многоэтажный 2	Всего помещений 3	Всего входов выходов 3
27.03.2021	77:01/009/001/2/444/2		

1	Приватизирован (приватизация)	1.1	Выявлены инвестиционные паяв – Закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа-Клининг Арктикай паюв» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Клининг», данные о вкладах, устанавливаются на основании списка счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и списка паев владельцев инвестиционных паяв
2	Вид, номер, дата и место государственной регистрации права:	2.1	Соблюдается соответствие 77:01/009/001/2/444/2; 77:03/2021-5 77:03/2021-16-41-31
4	Сведения об обременении государственной регистрации права: права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, ипотека:	4.1	данные отсутствуют
5	Угравление арка и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрированы
5.1	Угравление арка и обременение объекта недвижимости:		Информация отсутствует
	дата государственной регистрации:		77:05/2021-16-27-36
	номер государственной регистрации:		77:01/009/001/2/444/2; 77:03/2021-3 01.03.2025
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Клининг», ИНН 7728142400
	вид, и посылу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правом доверительного управления «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Клининг Арктикай паюв", № 3936, выдан 30.12.2019
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Уставе доверительного управления «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Клининг Арктикай паюв", № 3936-1, выдан 11.03.2020
			Изменения и дополнения в Правил доверительного управления «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Клининг Арктикай паюв", № 1936-2, выдан 18.03.2020

подпись заявителя документа

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

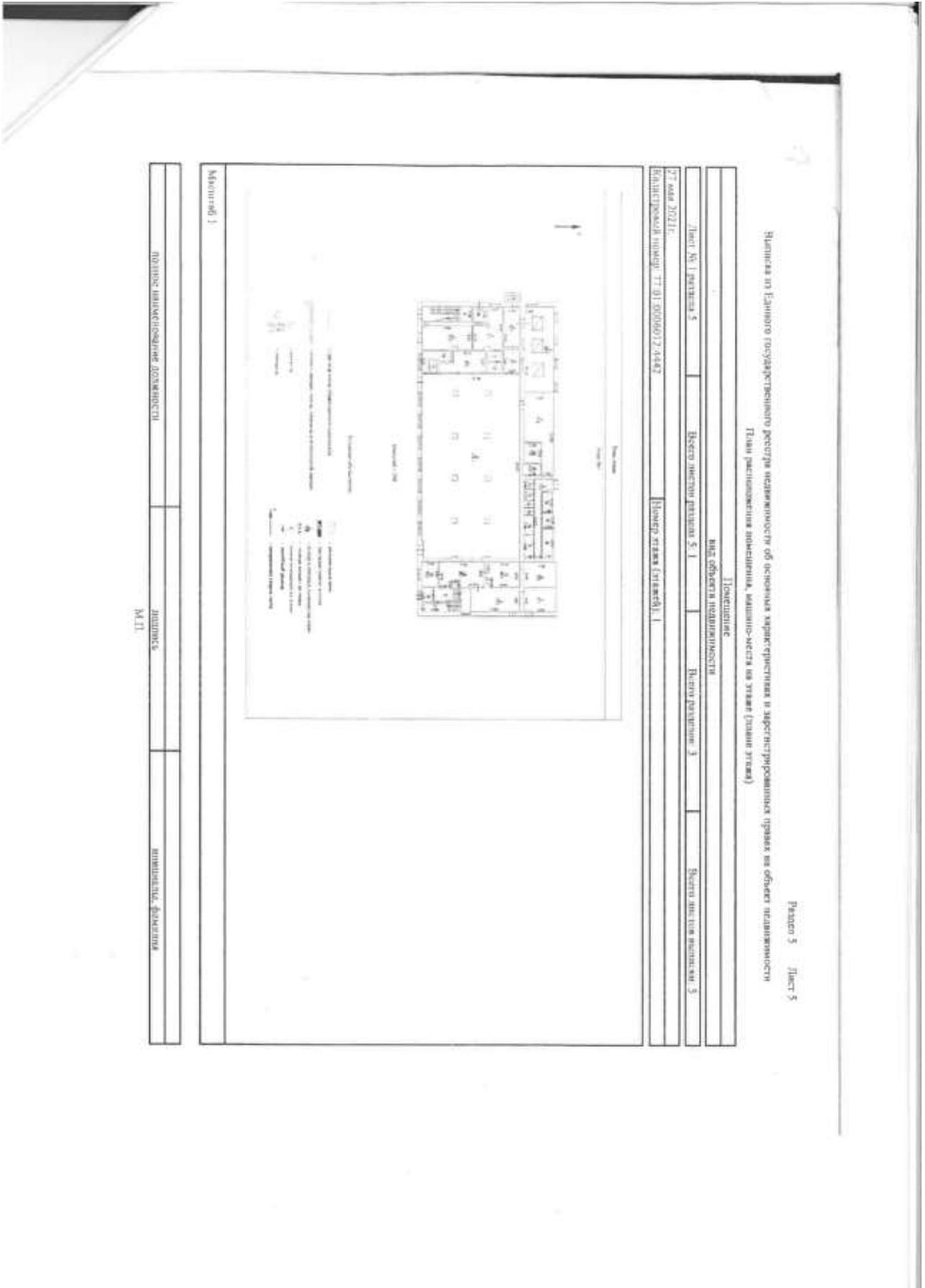


		Полное наименование	
		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 из листа 2	Лист № 2 из листа 2	Лист № 3 из листа 2	Лист № 4 из листа 2
27 мая 2021г.		77-01-0090012-44-2	
Надлежащий номер			
	сведения об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о праве собственности на объект недвижимости в силу закона согласно третьему пункту статьи 254	наличие отсутствуют	
	сведения об установленном залоге и в отношении заложенного имущества	наличие отсутствуют	
0	Земельные и другие права собственности	наличие отсутствуют	
1	Сведения о залогах и ипотеке	наличие отсутствуют	
2	Сведения о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужды	наличие отсутствуют	
3	Сведения о возможности государственной регистрации права собственности на объект недвижимости	наличие отсутствуют	
4	Сведения о возможности государственной регистрации права собственности на объект недвижимости	наличие отсутствуют	
5	Сведения о наличии сведений о предоставлении государственной услуги (информация о предоставлении услуги, отмене предоставления услуги, предоставлении услуги)	наличие отсутствуют	
6	Сведения о наличии сведений о предоставлении государственной услуги (информация о предоставлении услуги, отмене предоставления услуги, предоставлении услуги)	наличие отсутствуют	
7	Сведения о наличии сведений о предоставлении государственной услуги (информация о предоставлении услуги, отмене предоставления услуги, предоставлении услуги)	наличие отсутствуют	
8	Сведения о наличии сведений о предоставлении государственной услуги (информация о предоставлении услуги, отмене предоставления услуги, предоставлении услуги)	наличие отсутствуют	
9	Сведения о наличии сведений о предоставлении государственной услуги (информация о предоставлении услуги, отмене предоставления услуги, предоставлении услуги)	наличие отсутствуют	
10	Сведения о наличии сведений о предоставлении государственной услуги (информация о предоставлении услуги, отмене предоставления услуги, предоставлении услуги)	наличие отсутствуют	

полное наименование должности: подпись: инициалы, фамилия

М.П.





<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Техническое описание помещений, машино-места на этаже (таблица)</p>			
<p>Исчерпывающее</p>			
Лист № 1 из 2-х л. 5	Высота помещений: 3	Высота помещений: 3	
<p>27 мая 2023 г.</p>			
Кадастровый номер: 50:08/003/2023/044/02	Номер этажа (этажи): 1		
<p>Масштаб: 1</p>			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Формат федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный казначейский департамент Федерального агентства по управлению государственным имуществом»
Ведомство: ДРМ Москва
Инициатор: Федеральное казначейство

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

На основании запроса от 23.06.2021, полученного на рассмотрение 23.06.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Выписка 1 Лист 1

Лист № 1 выписка 1		Лист выписки 1 2		Лист выписки 3		Лист выписки 6	
Классификация объекта	77-01-0006012-4441						
Идентификационный номер объекта	77-01-0006012						
Дата присвоения кадастрового номера	30.03.2003						

Район присвоения государственного кадастрового номера		данные отсутствуют	
Адрес:	Росси́йская Федера́ция, г. Москва, ул. Большая Спирозовская, д. 46, стр. 34		
Целевое назначение:	Жилая		
Наименование:	данные отсутствуют		
Намер, тип этажа, на котором расположен помещене, наименование места:	Этаж № 1		
Идентификационный номер:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1782566,06		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:	77-01-0006012-1042		
Какие иные объекты объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77-01-0006012-4049		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе объектов недвижимости для размещения объектов в составе объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Идентификационный номер:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии объекта недвижимости в реестре объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	2149, образованным 5-м подэтажом, расположенным по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Большая Спирозовская, д. 46, строение 34, в результате раздела помещения с кадастровым номером 77-01-0006012-4049, 71-2/171/К, 2021-01-11		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Лист 2 из 3

Коммунальное имущество государственности	
Лист № 1 выписка 2	Высота листов выписки 2, 3
Лист № 1 выписка 2	Высота листов выписки 6
31 июля 2021г. № КУИИ/002/2021-77/00562	Высота листов выписки 3
Квартальный номер	77/01/0090612/4443

1	Правобожительство (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда "Надежный инвестиционный паев - Коэффициентный". Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Квинта Арктик Логистик", под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Квинта", данные о котором устанавливаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев
2	Дата, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 77/01/0090612/4443/77/051/2021-4 27.05.2021 16:27:51
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона совершить предмету кадастра:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обеспечение объекта недвижимостью:		не зарегистрировано
4.1	Дата государственной регистрации права, на который учтены ограничения права и обеспечение объекта недвижимостью:		Договорительное управление 77/01/0090612/4443/77/051/2021-5 27.05.2021 16:33:37
	Дата государственной регистрации права и обеспечение объекта недвижимостью:		Срок действия с 21.05.2021 по 01.03.2025
	В пользу которого установлено ограничение права и обеспечение объекта недвижимостью:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Квинта», ИНН 7728142469, ОГРН 1027730292283
	Осуществление государственной регистрации:		Права, договорительного управления имуществом физлицом "Альфа-Квинта Арктик Логистик", № 3936, издали 30.12.2019
			Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 1, издали 11.03.2020
			Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 2, издали 18.03.2020
			Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 3, издали 23.04.2020

подпись

М.П.

инициалы, фамилия



Лист 4

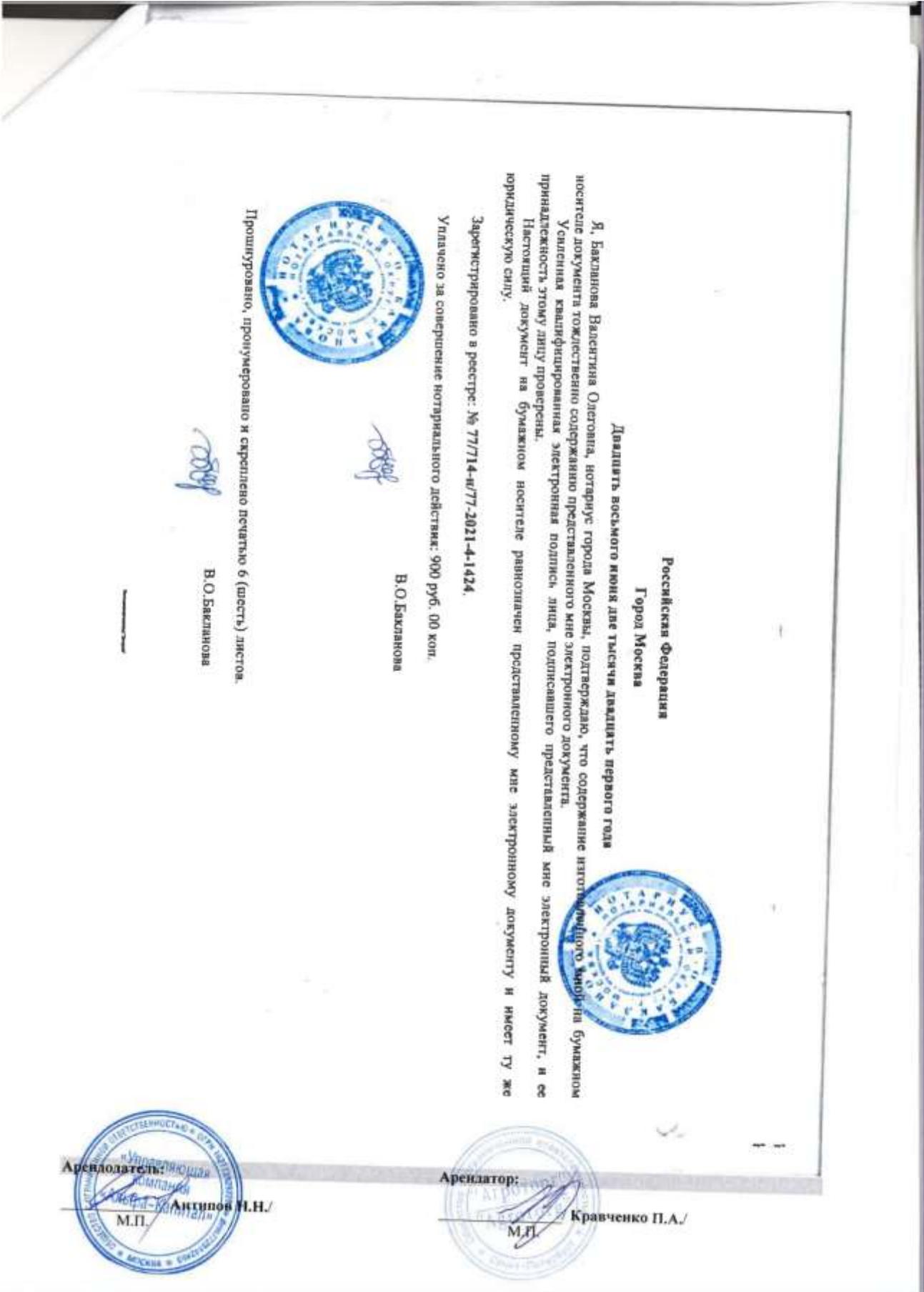
Наименование		Мест. объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Листов раздела 3	Всего листов раздела 6
23 июня 2021г. № КУВН.003.2021-77109562			
Квартальный номер			
		77-01-0060011-2-4443	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (с) недвижимого в силу закона имущества третьих лиц, отчужда		Исключения и дополнения в правах доверительного управления, № 4, выдан 28.04.2020 Исключения и дополнения в правах доверительного управления, № 5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 6, выдан 25.06.2020 Исключения и дополнения в правах доверительного управления, № 7, выдан 16.07.2020 хотение отсутствует	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой документ является для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
4.2.		Аренда	
дате государственной регистрации		30.03.2021 16:36:18	
номер государственной регистрации:		77-01-0060011-2-4443-77/051/2021_2	
срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2015 по 07.09.2022 7 лет	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общества с ограниченной ответственностью «Аврора», ИНН: 7825706080, ОГРН: 1027809237906	
наименование государственной регистрации:		Договорные отношения №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6103, выдан 07.09.2015	
		Договор аренды нежилого помещения, № 6103, выдан 07.09.2015	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (с) недвижимого в силу закона имущества третьих лиц, отчужда		Договорное соглашение к договору № 6103 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 5, выдан 05.11.2020	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой документ является для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
Исходы участия в аренде имущества:		не зарегистрировано	
полное наименование должника		полное наименование должника	
		М.П.	



		Полное наименование	
Лист № 3 раздела 3		вид объекта недвижимости	
23 июля 2021 г. № КУВН-002/2021-77100562		Квартал участка 2, 3	Квартал участка 3
Квартальный номер		77.01.0006012-44А3	
6	Назначение в соответствии с требованиями законодательства о государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют	
7	Сведения о количестве и описании земельных участков	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных органов	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
10	Применяемые и сведения о наличии государственных кадастровых данных по государственному кадастру недвижимости (сведения о правах, ограничениях правах или обременениях объектов недвижимости, сведения о ограничениях объекта недвижимости)	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	





Российская Федерация
Город Москва

Двадцать восьмого июня две тысячи двадцать первого года

Я, Бакланова Валентина Олеговна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание указанного мной в бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Указанная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/714-н/77-2021-4-1424.

Уплачено за совершение нотариального действия: 900 руб. 00 коп.

В.О.Бакланова



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 6 (шесть) листов.

В.О.Бакланова



Арендатор:

М.П.

Кравченко П.А./



Арендодатель:

М.П.

Антипов Н.Н./



Учредитель, Общество с ограниченной ответственностью «Агротех-Агропол» и компания «Альфа-Капитал»
Протокол № 07 от 08.04.2021

Дата регистрации: 22.01.2006 02:40:44-77/05/2021-15

Имя руководителя: ДМИТРИЯ Е. М.





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 27.06.2022 12:14 по 27.06.2023 12:14 GMT+03:00	19.04.2023 18:15 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	19.04.2023 18:21 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа