



ИО-1223-40

Отчет об оценке

нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н с учетом прав аренды на земельный участок

Дата оценки 25 декабря 2023 г.

Дата составления отчета 25 декабря 2023 г.

Заказчик ООО УК «Альфа-Капитал»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич

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



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.





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 № 32 от 12 декабря 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 нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2 (далее – Объект оценки) по состоянию на 25 декабря 2023 г. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение справедливой (рыночной) 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 (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, по состоянию на 25 декабря 2023 г.¹ составляет:

148 158 000 (Сто сорок восемь миллионов сто пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС²,

в том числе:

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:

115 393 000 (Сто пятнадцать миллионов триста девяносто три тысячи) рублей без учета НДС;

¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

² Приведенные далее стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку



Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:

32 765 000 (Тридцать два миллиона семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.

Справедливая (рыночная) стоимость³ права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, общей площадью 4 256 кв. м (доля арендатора 103,62 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0002001:8221, принята равной:

0 (Ноль) рублей РФ.⁴

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

С уважением,

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

Оценщик I категории
Овчинников В.С.



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

⁴ В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения). Кроме того, на основании ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

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



ОГЛАВЛЕНИЕ

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	10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	11
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	14
2.2. Используемая терминология	15
2.3. Последовательность определения стоимости	19
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.1. Состав Объекта оценки	19
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	20
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	21
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	24
3.5. Описание Объекта оценки	28
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	33
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	35
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	35
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	35
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	39
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	41
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	51
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	66
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	67
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	68
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	72
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	72
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	73
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках / предложениях	76
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	76
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами	76
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки	83
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	86
6.3. Доходный подход	86
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	87
6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода	89
6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока	89
6.3.4. Определение ставки дисконтирования	104
6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде	107
6.3.6. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде	108
6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	108
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	109
ПРИЛОЖЕНИЯ	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	152



Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку 32 от 12 декабря 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-1223-40 от 25 декабря 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2; Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный: Не применялся.</p> <p>Рыночный (сравнительный): 196 132 411 руб. с НДС</p> <p>Доходный: 162 997 105 руб. с НДС</p>
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости	<p>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, по состоянию на 25 декабря 2023 г.⁵ составляет:</p> <p>148 158 000 (Сто сорок восемь миллионов сто пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС,</p> <p><i>в том числе:</i></p> <p><i>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:</i></p> <p><i>115 393 000 (Сто пятнадцать миллионов триста девяносто три тысячи) рублей без учета НДС;</i></p> <p><i>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:</i></p> <p><i>32 765 000 (Тридцать два миллиона семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.</i></p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p>

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Параметр	Показатель
Объект оценки/ Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/ Характеристики Объекта оценки и его	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый

⁵ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета



Параметр	Показатель
оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	<ul style="list-style-type: none"> • Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; • Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; • Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Основание для установления предпосылок справедливой стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылка стоимости может быть гипотетической сделкой, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>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.</p> <p>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>
Дата определения стоимости оцениваемого имущества	25 декабря 2023 г.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.
Общие допущения и ограничения	<p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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-</p>



Параметр	Показатель
	<p>либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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 обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;



Параметр	Показатель
	<ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Иные существенные допущения	Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления 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.
Ограничения оценки	<p>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.</p> <p>Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда. • Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда. • земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2 – право аренды, доля арендатора 103,62 кв. м, ограничения (обременения) права- не зарегистрированы.



Параметр	Показатель
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.
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.
Указание на форму составления отчета об оценке	Полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).
Срок проведения оценки	Не позднее 25 декабря 2023 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> - 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, отсутствуют; - 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.
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).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН и дата его присвоения	1027739292283 от 01 октября 2002 г.
Юридический адрес	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Регистрационный № 3872 от 27 октября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	Более 10 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»



Показатель	Характеристика
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлечлись
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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 (п. 4 ФСО III).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

Общие допущения и ограничения

- 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.

- 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.



- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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

• 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.

• 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.



- 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.

Специальные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

Отсутствуют.

Иные существенные допущения

- Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления 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.

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 настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки⁶:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);

⁶ Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).



- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- 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.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)⁷ в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.);
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, кроме указанных выше, на дату составления Отчета отсутствуют.

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятель-

⁷ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки



ность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

К **объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).



Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки⁸ (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

⁸ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ



- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

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 (п. 4 ФСО V).

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 (п. 11 ФСО V).

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 (п. 24 ФСО V).

Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения

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

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

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;



4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, а именно, Оценщик относит вид стоимости справедливая к пп.4 п. 12 ФСО II – иные виды стоимости. При этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 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.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку 32 от 12 декабря 2023 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. являются:

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав



аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2;

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-272760955 от 04 декабря 2023 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-272761246 от 04 декабря 2023 г.;

Технический план помещения от 11 августа 2019 г.⁹;

План 1 этажа здания;

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

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

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

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

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-272761561 от 04 декабря 2023 г.;

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

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04 декабря 2023 г. и Дополнительное соглашение от 24 декабря 2021 г. к Договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г. предоставлены Заказчиком в виде документов, имеющих квалифицированные электронные цифровые подписи. Согласно ст. 6 Федерального закона от 06 апреля 2011 г. N 63-ФЗ «Об электронной подписи» (в действующей редакции) информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе. Оценщик принимает, что указанные документы равнозначны документам на бумажном носителе.

⁹ Учитывая большой объем документа, в Приложении к Отчету приведены только отдельные страницы, используемые Оценщиком и содержащие описание оцениваемых объектов



Перечень нормативных актов и методической литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-га, 2006.
9. И другие.

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 консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по общедоступным опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности (долевая собственность) на помещения. Право аренды на земельный участок, доля арендатора 103,62 кв. м. Правообладатель: 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
Реквизиты собственника Объекта оценки	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 пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ¹⁰	Доверительное управление, аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Отсутствует, т. к. ЗПИФ не является юридическим лицом

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-272760955 и № КУВИ-001/2023-272761246 от 04 декабря 2023 г. на Объект оценки имеется

¹⁰ 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



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

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

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

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

Сделкой (согласно ст. 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст. 131 и ст. 164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

Анализ наличия и содержания зон с особыми условиями использования территорий

В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что нежилое здание, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения, находится в зоне с особыми условиями использования территории – зоне охраны объекта культурного наследия.



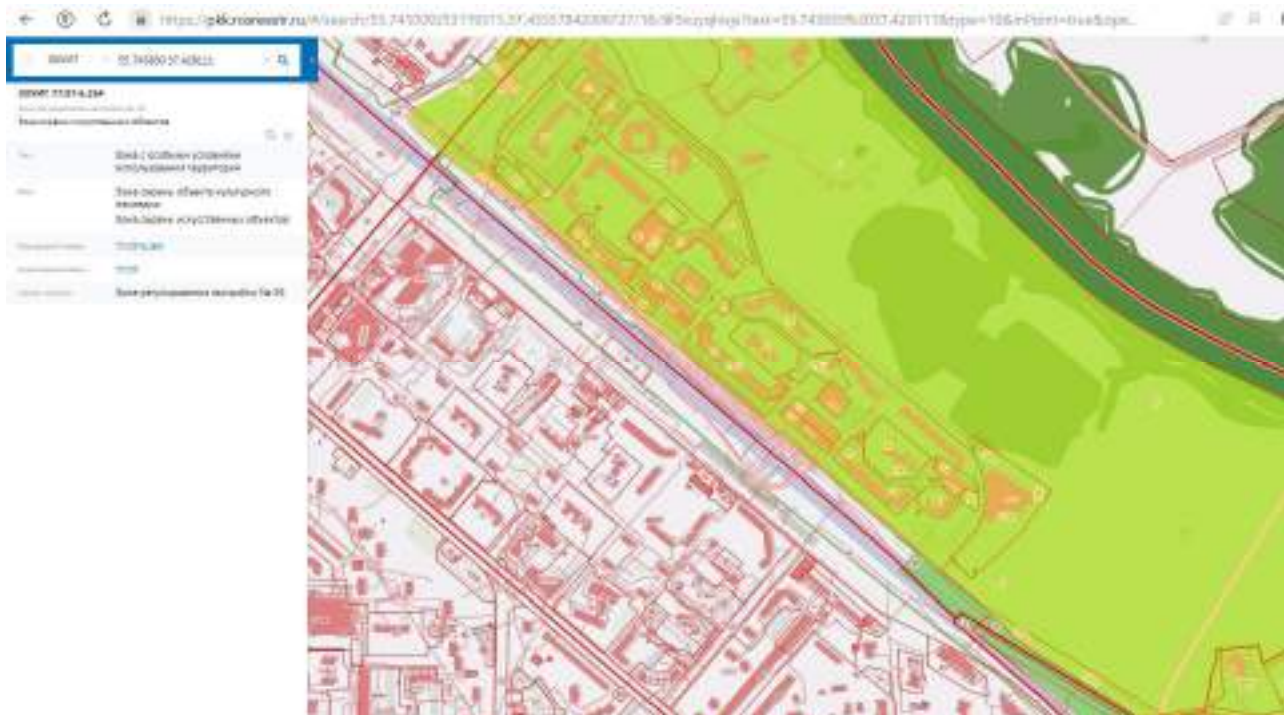


Рис. 1. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты¹¹)

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона охраны объекта культурного наследия. Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 77:07-6.264.

Кадастровый район: 77:07.

Наименование: Зона регулирования застройки № 55.

Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28 декабря 1999 г. «Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г. Москвы (на территории между Камер-Коллежским Валом и административной границей города)» и Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно Постановлению Правительства Москвы № 1215 от 28 декабря 1999 г. (приложение 3) зона регулирования застройки - часть городской территории, обеспечивающая охрану исторической части Москвы в целом (в пределах Камер-Коллежского вала), а также соответствующая ядрам догородской системы расселения (загородные усадьбы, села) и ценным градостроительным комплексам (ансамбли городских магистралей, комплексы застройки кварталов, группы кварталов). Зоне регулирования застройки соответствует режим градостроительного регулирования, который в основном распространяется на районы, утратившие историческую среду и видоизмененные в советский и постсоветский периоды. Данный режим обеспечивает сохранение общей композиционной роли объектов культурного наследия в городском ландшафте и осуществляется методами реконструкции и нового строительства с регулированием высотных параметров проектируемых зданий в лучах видимости ценных градоформирующих объектов.¹²

Учитывая, что существующая застройка не нарушает требований ограничений и все объекты, расположенные в рассматриваемой части города Москвы, имеют данное ограничение, данный фактор не требует

¹¹ Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

¹² Постановление от 28 декабря 1999 г. Правительства Москвы N 1215 «Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г. Москвы (на территории между Камер-Коллежским валом и административной границей города)», в действующей редакции, <https://docs.cntd.ru/document/901751725>



отдельного учета при проведении расчетов.

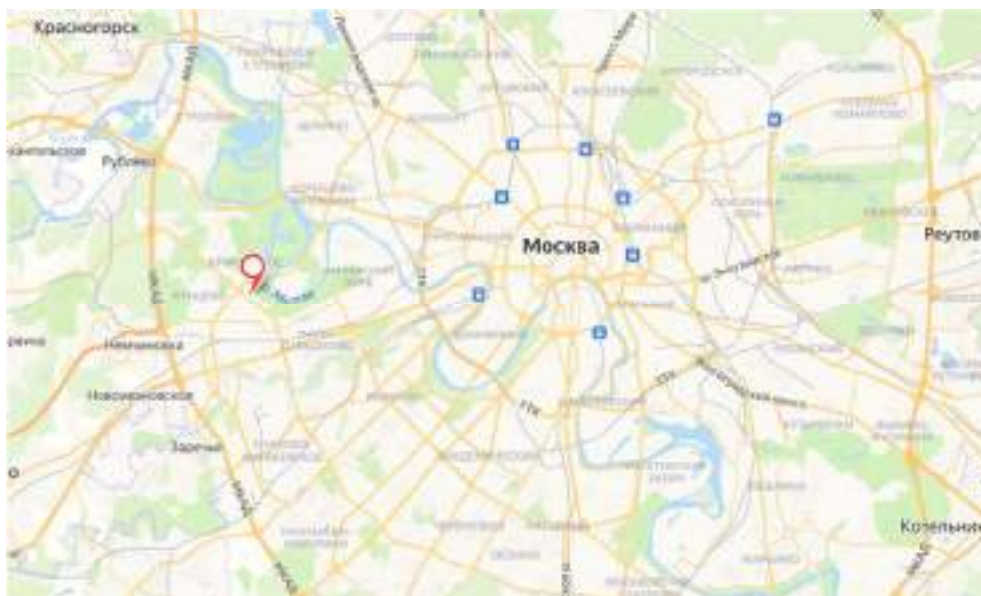
Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Кунцево Западного административного округа г. Москвы по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н.

Москва¹³ – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 13 104 177 чел. (на 01 января 2023 года)¹⁴, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.



¹³ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>, материал из Википедии — свободной энциклопедии. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

¹⁴ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области / Оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022-2023 гг. (с учетом итогов ВПН) (дата публикации 28 апреля 2023 г.). URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64634>, [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20г.%20Москвы%20на%201%20января%202022-2023%20гг.%20\(с%20учетом%20итогов%20ВПН\)\(1\).doc](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20г.%20Москвы%20на%201%20января%202022-2023%20гг.%20(с%20учетом%20итогов%20ВПН)(1).doc)



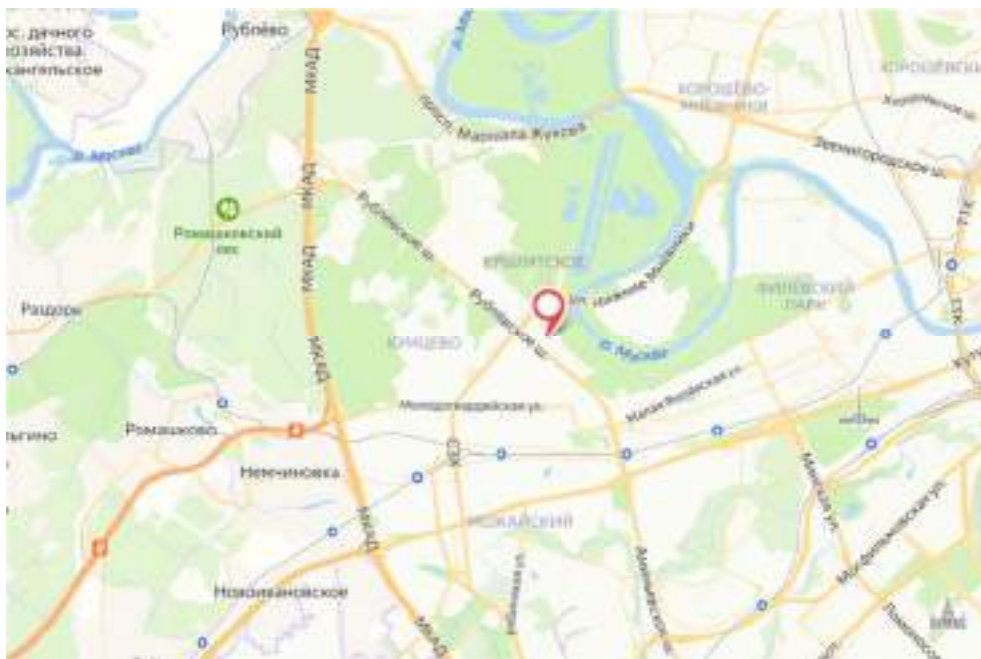


Рис. 2. Месторасположение Объекта оценки на карте г. Москвы¹⁵

Западный административный округ (ЗАО) города Москвы – один из двенадцати административных округов столицы. Был образован 10 июля 1991 года. В состав ЗАО входят 13 районов: Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Кунцево, Можайский, Ново-Переделкино, Очаково-Матвеевское, Проспект Вернадского, Раменки, Солнцево, Тропарёво-Никулино, Филёвский Парк, Фили-Давыдково. Западный округ имеет статус самого престижного и самым лучшим экологически чистым округом.¹⁶

Кунцево¹⁷ – район в Москве, расположенный в Западном административном округе, и одноимённое внутригородское муниципальное образование. Названы по городу Кунцево, включённому в состав Москвы в 1960 году. Общая площадь его территорий составляет 16,5648 квадратных километров. Численность населения в районе на 01 января 2023 г. составляет 153 316 чел.¹⁸

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

На территории района расположены 2 станции метро и 1 станция МЦД-1.

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

¹⁵ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps/>

¹⁶ Свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Западный_административный_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный_административный_округ)

¹⁷ Район Кунцево. URL: <https://kuntsevo.mos.ru/raion/history.php>; Свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Кунцево_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кунцево_(район_Москвы))

¹⁸ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2023.xlsx





Рис. 3. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы¹⁹

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

Объект оценки расположен в 1,1 км²⁰ от станции метро «Молодежная» (14 мин. пешком).

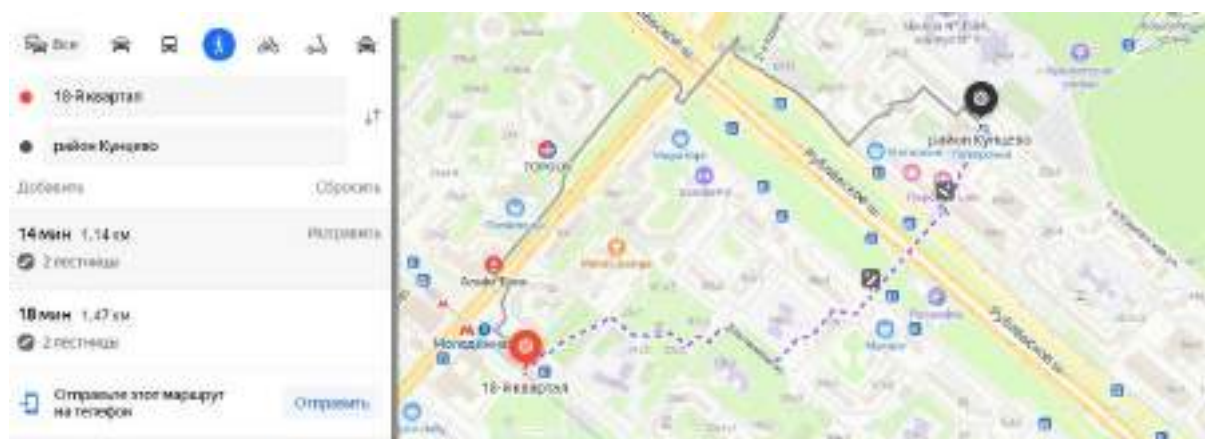


Рис. 4. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро²¹

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн на территории ЗАО запрещен с 7:00 до 22:00 часов²², въезд разрешен при наличии специального пропуска. Парковка на прилегающей территории к зданию, в котором расположены помещения, организованная, также имеется стихийная парковка.

¹⁹ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps/>

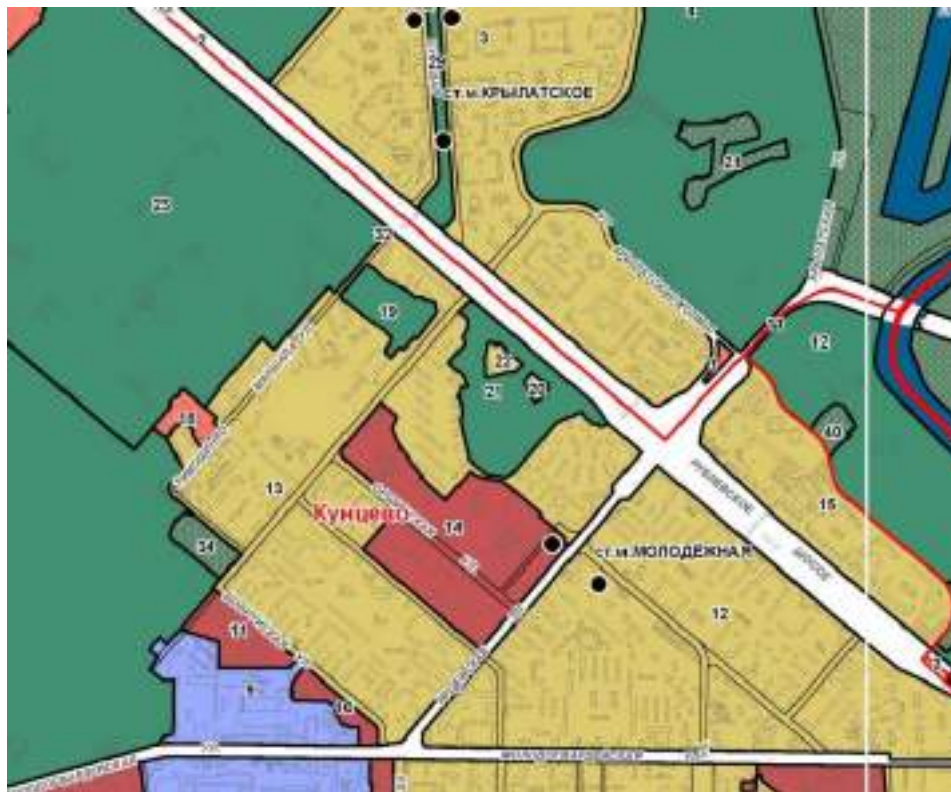
²⁰ Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

²¹ Источник картографической информации URL: <https://yandex.ru/maps/>

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



Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - многофункциональные общественные зоны
 - многофункциональные парковые зоны
 - социальное обслуживание общественных зон
 - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные, оздоровительные общественные зоны, общественные зоны специального назначения, указанные объекты в составе особо охраняемых территорий
- 2. ЖИЛЬНЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - зоны жилых многоквартирных и жилых групп многоквартирных жилых застроек
 - зоны жилых районов и многоквартирных жилых застроек
 - зоны жилых районов и многоквартирных одноквартирных жилых застроек
- 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - промышленные зоны
 - коммунальные зоны
 - спортивные зоны
- 4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**
 - зоны водных поверхностей
- ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
 - зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского назначения
 - зоны прочих объектов внешнего транспорта
 - зоны прочих объектов внешнего транспорта в составе особо охраняемых природных территорий
 - номер функциональной или жилой зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планировочного развития функциональных зон"

Рис. 5. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)²³

²³ Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, URL: <https://www.mos.ru/mka/function/dlia-spezialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/>, https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf (с. 52)



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

Выводы по результатам описания местоположения

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

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

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки²⁴

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:07:0002001:7249
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2
Кадастровая стоимость на 01 января 2023 г., руб.	1 754 475 699,96 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	Торговое, офисное, фитнес-центр, гаражный комплекс
Год постройки	2017
Количество этажей	8, в том числе подземных: 2
Общая площадь дома, кв. м	27 617,2 кв. м
Материал стен	Крупнопанельные
Материал перекрытий	н/д
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Физическое состояние здания	Хорошее

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

Таблица № 7. Критерии оценки технического состояния

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

Таблица № 8. Описание земельного участка²⁵

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2
Кадастровый номер	77:07:0002001:8221
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2022 г.	87 677 472,96

²⁴ Информация по данным сайта Росреестра «Фонд данных ГКО», http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?cad_object_id=59336257190

²⁵ Описание составлено Оценщиком по предоставленным Заказчиком данным и по данным сайта Росреестра, URL: <https://pkk.rosreestr.ru>



Наименование	Земельный участок
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Зона жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
Зоны особого режима использования	Зона регулирования застройки (подробнее см. п. 3.3 Отчета)
Общая площадь, кв. м	4 256
Общая площадь, сот.	42,56
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Хранение автотранспорта. размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (2.7.1); служебные гаражи. размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9)
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Близкая к прямоугольнику
Наличие строений на участке	Нежилое здание, кадастровый номер 77:07:0002001:7249, общей площадью 27 617,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2
Инженерные коммуникации	Имеются
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Организованные подъездные пути	Имеются
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, учитываемого при проведении оценки	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

Таблица № 9. Описание оцениваемых помещений

Наименование	Значение	
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н
Кадастровый номер	77:07:0002001:7603	77:07:0002001:7595
Общая площадь, кв. м	523,7	148,7
Назначение	Нежилое помещение	
Фактическое использование	Торговое	
Этаж расположения	1	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы	
Состояние отделки	Хорошее	
Оконные заполнения	Металлопластиковые	
Дверные заполнения	Металлопластиковые	
Отделка стен	Покраска	
Отделка потолков	Подвесные потолки	
Отделка полов	Плитка	
Признаки наличия износа, устаревания и обесценения для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено	



Наименование	Значение	
Кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2021 г., руб. ²⁶	27 257 191,96	7 739 439,46

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями²⁷:

- «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.

²⁶ Информация по данным сайта Росреестра «Фонд данных ГКО»,
http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?cad_object_id=59337009714,
http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?cad_object_id=59337009706

²⁷ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozu>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2023 «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023 г.



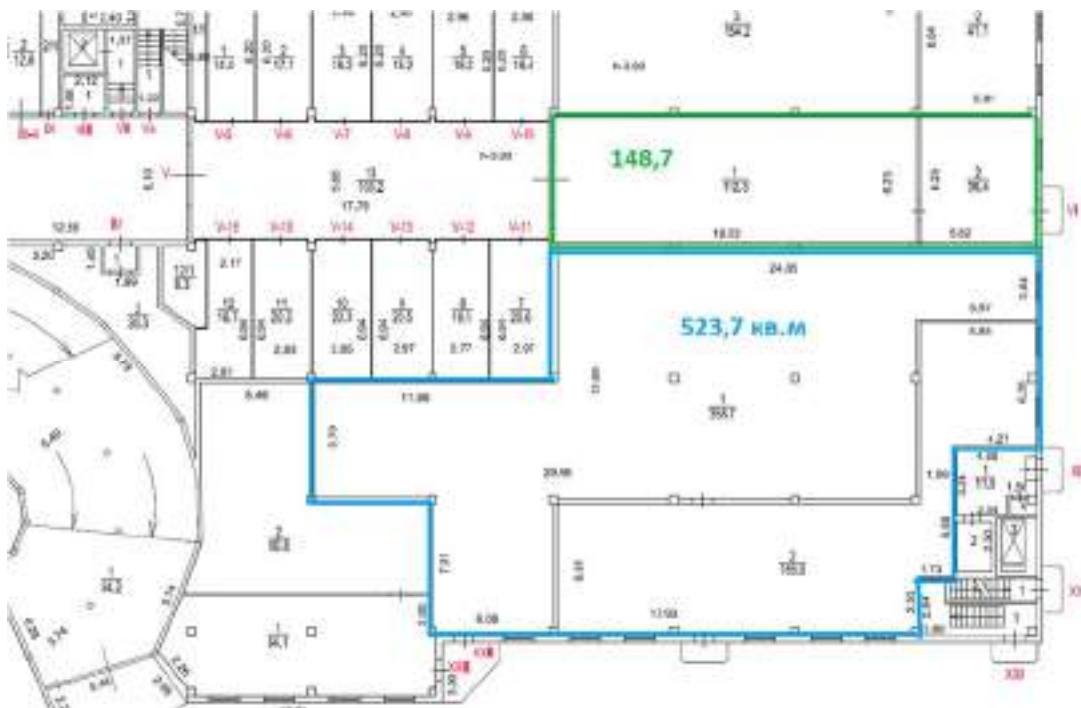


Рис. 6. Схема оцениваемых помещений на плане этажа №1



Фото 1. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения





Фото 2. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения



Фото 3. Состояние помещений



Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений





Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

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

Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года носит долгосрочный характер (заключен на 10 лет). Согласно указанному Договору, минимальная ставка арендной платы после получения лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией²⁸ составляет 1 350 000 руб. в месяц без НДС (1 620 000 руб. в месяц с НДС) или 28 911 руб./кв. м в год с НДС.

²⁸ Согласно данным официальной информации из реестра лицензий Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка <http://fsrar.ru/licens/reestr> лицензия получена 15 апреля 2020 г.



Сведения из государственного реестра выданных, приостановленных и аннулированных лицензий на производство и оборот этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции		
№ п/п	1	2
Полное и сокращенное наименование организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя) с указанием ее организационно - правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг" Сокращенно: ООО "Агроторг"	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг" Сокращенно: ООО "Агроторг"
ИНН организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	7825706086	7825706086
КПП организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	784101001	784101001
Адрес (место нахождения) организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Россия, Санкт-Петербург Город, ... Невский Проспект, ... 90/92	Россия, Санкт-Петербург Город, ... Невский Проспект, ... 90/92
Адрес электронной почты организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	info@ac.ru	info@ac.ru
Место нахождения (адрес) обособленного подразделения организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	Россия, Москва Город, ... Рублевское шоссе, 22, 2, этаж 1, часть помещения ЭХВ, часть помещения №1	Россия, Москва Город, Пересейское Поселение, Горьковского Деревня, Школьная Улица, 1А, ... цокольный этаж, помещение 1, номера на поэтажном плане №4, 13
КПП обособленного подразделения организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	773145027	775145041
Код субъекта Российской Федерации по месту нахождения организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	78	78
Код субъекта РФ по месту нахождения обособленного подразделения организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	77	77
Вид лицензируемой деятельности организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Розничная продажа алкоголя	Розничная продажа алкоголя
Номер ранее выданной лицензии		
Дата выдачи лицензии	26 янв 2018	26 янв 2018
Дата окончания действия лицензии	25 янв 2024	25 янв 2024
Номер лицензии, соответствующий номеру записи в реестре	77РПА0013713	77РПА0013713
Сведения о действии лицензии	действующая	действующая
Дата изменения сведений о действии лицензии	06 дек 2023	06 дек 2023
Основание изменения сведений о действии лицензии	решение о переводе лицензии	решение о переводе лицензии
Наименование лицензирующего органа выдавшего лицензию	Департамент торговли и услуг города Москвы	Департамент торговли и услуг города Москвы
Дата, время и место выездного обслуживания		
Уточненные сведения о выездном обслуживании		
Виды продукции		
Дата внесения изменений в сведения о лицензиях по судебным актам и актам других органов		
История изменений сведений о действии лицензии	действующая от 2018-01-26; действующая от 2018-04-19; действующая от 2019-02-21; действующая от 2019-10-04; действующая от 2020-02-04; действующая от 2020-04-15; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-10-31; действующая от 2022-11-01; действующая от 2022-11-29; действующая от 06 дек 2023;	действующая от 2018-01-26; действующая от 2018-04-19; действующая от 2019-02-21; действующая от 2019-10-04; действующая от 2020-02-04; действующая от 2020-04-15; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-10-31; действующая от 2022-11-01; действующая от 2022-11-29; действующая от 06 дек 2023;
Номер бланка		
Значения координат характерных точек границ земельного участка места осуществления деятельности заявителя и/или значения координат стационарного торгового объекта или стационарного объекта общественного питания в формате широта и долгота в формате градусы, минуты, секунды	широта - 55° 44' 37"; долгота - 37° 25' 45"	широта - 55° 31' 14"; долгота - 37° 13' 0"

Рис. 7. Сведения о лицензии²⁹

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

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 28 112 руб./кв. м в год с НДС с учетом типичной рыночной недозагрузки (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило менее 3%.

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

²⁹ Сайт Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка, URL: <https://fsrar.gov.ru/licens/reestr>



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

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России ³⁰	Социально-экономическое положение г. Москвы ³¹
Объем валового продукта	Объем ВВП России за II квартал 2023 г. составил в текущих ценах 39 392,4 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2022 г. составил 104,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2023 г. по отношению к ценам II квартала 2022 г. составил 102,8%. Объем ВВП России за I полугодие 2023 г. составил в текущих ценах 75 391,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2022 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2023 г. по отношению к ценам I полугодия 2022 г. составил 101,8%.	По итогам 2022 года экономическая динамика города Москвы, по предварительным оценкам, сложилась лучше, чем в целом по стране. Объем валового регионального продукта города Москвы снизился на 1,7 % в сопоставимых ценах предыдущему году (ВВП Российской Федерации по итогам 2022 году снизился на 2,1 %). Основной вклад в снижение ВРП в 2022 году внесло сжатие потребительского спроса (в части торгового оборота из-за всплеска инфляции и снижения реальных доходов населения), замедление оборота оптовой торговли и связанных секторов (транспортировка и хранение) на фоне сокращения физических объемов внешнеторгового оборота. В 2023 году ВРП города Москвы вырастет на 3,0 % и составит в номинальном объеме 30,1 трлн рублей. На фоне структурной перестройки российской экономики темп роста экономики города Москвы по базовому варианту прогноза составит в 2024 году 102,5 %, в 2025–2026 годах – 102,7–103,0 % соответственно ³² .
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в октябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-октябре 2023 г. – 103,5%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-октябре 2023 г. – 98,9%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-октябре 2023 г. – 107,4%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре 2023 г. составил 1 437,6 млрд рублей, или 103,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года, в январе-октябре 2023 г. – 11 196,6 млрд рублей, или 108,1%. В январе-октябре 2023 г. возведено 9,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 365,5 тыс. жилых домов. Всего построено 1 077,7 тыс. новых квартир.	Индекс промышленного производства в январе-октябре 2023 г. по сравнению с январем-октябрем 2022 г. составил 114,1%, в октябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. – 104,0%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-октябре 2023 г. по сравнению с январем-октябрем 2022 г. составил 116,0%, в октябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. – 100,7%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в октябре 2023 г. составил 182 225,2 млн рублей или 103,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 г. и 108,1% к сентябрю 2023 г. В январе-октябре 2023 г. организациями-застройщиками возведено 247 жилых зданий. Населением построено 3 721 жилой дом, из них 723 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 84 521 новая квартира общей площадью жилых помещений 5 122,4 тыс. кв. метров.

³⁰ Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-октябрь 2023 года» (опубликовано 29 ноября 2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>;
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2023.pdf>

Росстат. «Социально-экономическое положение России. Январь-сентябрь 2023 г.» (опубликовано 01 ноября 2023 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2023.pdf>

³¹ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-октябре 2023 года» (опубликовано 07 декабря 2023 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>,
<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-октябре%202023%20года».pdf>

³² Департамент экономической политики и развития города Москвы. «Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2024 и плановый период 2025 и 2026 годов» (опубликовано 11 октября 2023 г.) – URL: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/?ysclid=lqfnlrdhpl598487597>



Факторы	Социально-экономическое положение России ³⁰		Социально-экономическое положение г. Москвы ³¹	
	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ³³		Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ³⁴	
Структура экономики региона	Наименование вида экономической деятельности	III квартал 2023 г.	Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.
		Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,0%	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство
	Добыча полезных ископаемых	13,8%	Добыча полезных ископаемых	-
	Обрабатывающие производства	13,3%	Обрабатывающие производства	15,6%
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%
	Строительство	5,2%	Строительство	4,9%
	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,8%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	18,4%
	Транспортировка и хранение	6,3%	Транспортировка и хранение	7,0%
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%
	Деятельность в области информации и связи	2,6%	Деятельность в области информации и связи	8,5%
	Деятельность финансовая и страховая	5,5%	Деятельность финансовая и страховая	1,7%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,3%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	13,9%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,2%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,7%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,9%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	6,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,0%
	Образование	2,8%	Образование	2,2%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%
	Предоставление прочих видов услуг	0,3%	Предоставление прочих видов услуг	0,9%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,2%		
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в октябре 2023 г. составил 4 239,7 млрд рублей, или 112,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2023 г. – 38 270,9 млрд рублей, или 105,5%.		Оборот розничной торговли в октябре 2023 г. составил 609,9 млрд рублей или 119,8% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2022 г. В январе-октябре 2023 г. – 5 233,2 млрд рублей или 104,7%.	
Индекс потребительских цен	В октябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,5%.		В октябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,5%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2023 г. составила 70 922 руб. и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,6%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в октябре 2023 г. составил 2,9% (без исключения сезонного фактора).		Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в сентябре 2023 г., по оперативным данным составила 125 394,1 руб. и увеличилась по сравнению с сентябрем 2022 г. на 9,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2023 г. составила 103,6% к уровню сентября 2022 г. На конец октября 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,32% от численности рабочей силы.	
Наиболее значимые предприятия региона	«Газпром» занял первое место в рейтинге. В 2022 году компания заработала прибыль в размере 1,3 трлн рублей. За восемь месяцев 2023 года крупнейший российский банк - Сбербанк заработал 999 млрд рублей прибыли. Крупные нефтегазовые компании – «Роснефть» (прибыль за первое полугодие 2023 года – 652 млрд рублей), «Лукойл» (565 млрд рублей) и «Ямал СПГ» (совместное предприятие «Новатэка» и иностранных инвесторов, компания раскрывает только показатели за год). Именно		Наиболее крупные компании Москвы (по выручке): ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ПЕРЕКРЕСТОК», АО «КОНЦЕРН РОСЭНЕРГОАТОМ», ООО «МВМ» (розничная торговля), ООО «ФМСМ» и ООО «ДЖ.Т.И. РОССИЯ» (оптовая торговля табачными изделиями), АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ», ПАО «МЕГАФОН», ПАО «МТС» и др. ³⁶	

³³ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 13 декабря 2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

³⁴ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Произведенный ВВП // ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (опубликовано 22 марта 2023 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/134924>, [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20\(с%202016%20г.\).xlsx](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20(с%202016%20г.).xlsx)

³⁶ Информационный ресурс СПАРК / Рейтинги компаний Москвы (по выручке) // URL: <https://spark-interfax.ru/map/moskva>



Факторы	Социально-экономическое положение России ³⁰	Социально-экономическое положение г. Москвы ³¹
	<p>эти компании заняли три следующие позиции после «Газпрома». Замкнул пятерку самых прибыльных компаний «Новатэк». Из-за отсутствия в списке металлургических холдингов и падения прибыли банков на 10-е место провался производитель минеральных удобрений «Фосагро». В 2022 году чистая прибыль «Фосагро» выросла на 42% и достигла рекордных 184,7 млрд рублей благодаря росту цен на продукцию. Самой прибыльной транспортной компанией стал «ОТЭКО-Портсервис» (№22), оператор Таманского терминала навалочных грузов (уголь и сера) на Черном море. Также в рейтинг попали крупнейший на Дальнем Востоке логистический оператор FESCO (№37), увеличившая прибыль почти в 10 раз судоходная компания «Совкомфлот» (№58), железнодорожные операторы «Первая грузовая компания» (№38), Globaltrans (№64), «Модум-Транс» (№66) и др. Оператор платежной системы «Мир» НСПК (№61) увеличил свою прибыль в 2,6 раза, до 25,3 млрд рублей. Благодаря уходу международных платежных систем Visa, Mastercard и др. эмиссия карт «Мир» за год выросла на 60%.³⁵</p>	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poog's (от 8 апреля 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «CC»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C». <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime». <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «C»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «C»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «C». <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации. Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями.³⁷</p>	Инвестиционный рейтинг Москвы по итогам 2022 г. – А-1 (наивысший уровень инвестиционной привлекательности) ³⁸
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Россия лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.</p> <p>Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе</p>	

³⁵ Статья «Газпром» снова возглавил рейтинг самых прибыльных компаний России» от 05 октября 2023 г. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/497832-gazprom-snova-vozglavil-rejting-samyh-pribyl-nyh-kompanij-rossii?ysclid=lqjca3m70680247229>

³⁷ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

³⁸ АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: рокировка позиций в новых условиях», 16 октября 2023 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2023/?ysclid=lqc1sgz4o6758094190



Факторы	Социально-экономическое положение России ³⁰	Социально-экономическое положение г. Москвы ³¹
	<p>с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устраниение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.</p> <p>Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.</p> <p>Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.</p> <p>В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.³⁹</p> <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.⁴⁰</p> <p>Аналитики значительно повысили прогноз ВВП на 2023 год – рост на 3,1% (+0,6 п.п.). Прогноз роста экономики в 2024 году понижен на 0,2 п.п. до 1,3%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста – +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +5,3% (опрос в октябре: +4,9%).⁴¹</p>	

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

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

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

Выводы: В январе-октябре 2023 года в г. Москва отмечался рост объемов промышленного производства, строительства и розничной торговли по сравнению с сопоставимым периодом 2022 года. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в сентябре 2023 г., составила 125 394,1 руб. и увеличилась по сравнению с сентябрем 2022 г. на 9,6%.

³⁹ По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на декабрь 2023 года – URL: <https://statrielt.ru/analiz-rynka/>; <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.pdf>

⁴⁰ По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов // [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf)

⁴¹ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: декабрь 2023 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)



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

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения торгового назначения.

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

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

Классификация торговых объектов по размерам⁴²:

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);
- гастроном: магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных товаров универсального ассортимента с преобладанием гастрономических товаров (сыров, колбасных изделий, фруктов, винно-водочных изделий и безалкогольных напитков и т.п.) преимущественно с использованием индивидуального обслуживания покупателей через прилавки;
- супермаркет (универсам): магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м до 2 500 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса с площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания;

⁴² Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения» от 28 августа 2013 г. N 582-ст (<https://base.garant.ru/70795476/>)



- минимаркет, магазин «У дома» (магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м до 400 кв. м, в котором с использованием методов самообслуживания и/или индивидуального обслуживания через прилавок осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров; расположены, как правило, в пешей доступности от мест проживания и/или работы для обеспечения ежедневных потребностей покупателей;
- универмаг: магазин с совокупной площадью торговых залов от 3 500 кв. м в городском населенном пункте и от 650 кв. м в сельском населенном пункте, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров универсального ассортимента;
- магазин-салон (бутик): специализированный магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента товаров одной группы или ее части преимущественно по методу индивидуального обслуживания продавцом-консультантом;
- гипермаркет: магазин с площадью торгового зала от 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров универсального ассортимента преимущественно по методу самообслуживания; в гипермаркетах, как правило, организуют собственное кулинарное, хлебопекарное и кондитерское производство и соответствующие отделы по реализации вырабатываемой продукции, а также оказывают дополнительные услуги торговли и услуги общественного питания;
- магазин самообслуживания: магазин, в котором продажа товаров организована преимущественно по методу самообслуживания;
- стоковый магазин (магазин «Сток»): неспециализированный магазин с площадью торгового зала не менее 18 кв. м, в котором преимущественно по методу самообслуживания осуществляется продажа по сниженным ценам ограниченного ассортимента непродовольственных товаров, не соответствующих сезону и не пользующихся спросом;
- магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке;
- комиссионный магазин (магазин «Секонд хенд»): магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу непродовольственных товаров, в т. ч. бывших в употреблении и/или принятых от населения по договору комиссии и другим договорам;
- магазин-приемозаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин;
- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности (под функциями хозяйственного обслуживания подразумевают инженерное обеспечение (электроосвещение, тепло- и водоснабжение, канализацию, средства связи), ремонт зданий, сооружений и оборудования, уборку мусора, охрану торговых объектов, организацию питания служащих и т.п.);
- аутлет-центр: торговый центр с общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродаж;
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.



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

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

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2023 года⁴³

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,5/7,4
Объем открытых торговых центров в I–III кв. 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	46,7/37,6
Планируется к открытию до конца 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈57,9/≈43,5
Доля вакантных площадей, %	9,8% (-5,8 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	595
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем за IV кв. 2022 г.	
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы	

Рис. 8. Основные индикаторы рынка

Предложение. По итогам девяти месяцев 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 42% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В течение III кв. 2023 г. открылось два торговых центра микрорайонного формата арендопригодной площадью 10,6 тыс. кв. м, что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Данный показатель является минимальным за последние 5 лет на столичном рынке.

Состоялись открытия двух торговых центров – «Звездный» и «Кувшинка». Оба объекта находятся в Западном административном округе, у станций метро «Проспект Вернадского» и «Озерная» соответственно. Расположение вблизи транспортно-пересадочных узлов является стратегией устойчивого развития малоформатных торговых объектов, поскольку оно позволяет привлекать трафик, включающий в себя жителей и работников района, а также транзитный трафик метро.

Торговый центр «Звездный» – это проект реконструкции здания старого театра без сноса и расширения строительной площади. В проекте открылись преимущественно операторы общественного питания: «Гурманника», «Шоколадница», French bakery, «Теремок», Соfix, «Мангал Сити». На рынке торговой недвижимости отмечается тренд на снижение девелоперской активности и сокращение открытия новых объектов. Это связано с

⁴³ Рынок торговой недвижимости. Москва. III квартал 2023 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>



рядом факторов: ростом ключевой ставки, увеличением стоимости строительства, сдержанными планами по развитию ретейлеров, рациональной моделью поведения потребителей.

Сокращение объемов нового предложения также связано с переносом сроков открытия торговых центров в среднем от 6 месяцев до 2 лет. Основными причинами этого являются удлинение сроков строительства и «недозаполненность» объектов на фоне продолжительного процесса согласования коммерческих условий с якорными арендаторами, которые сейчас представлены крупными российскими игроками, ставшими более требовательными в выборе помещений.

За девять месяцев 2023 г. были перенесены сроки открытий 9 торговых центров арендопригодной площадью 77,1 тыс. кв. м. В контексте 2023 г. «перенесенное строительство» доминирует над объемом открытых торговых центров в 2 раза. Тем не менее в разрезе последних пяти лет данный показатель является минимальным.

С учетом корректировки сроков завершения строительства до конца года ожидается открытие еще 43,5 тыс. кв. м торговых площадей. Объем нового предложения будет представлен четырьмя объектами – МФК West Mall (15,3 тыс. кв. м), ТЦ «Первомайский» (9,7 тыс. кв. м), МФК «Прокшино» (8 тыс. кв. м), ТЦ «Лайнер» (10,5 тыс. кв. м).

Что касается форматов торговых центров, то девелоперы в большей степени ориентированы на районные и микрорайонные объекты. Объем строящихся объектов, представленных малоформатными торговыми центрами, составляет 43,5 тыс. кв. м.

Микрорайонные и районные торговые центры зарекомендовали себя как наиболее устойчивая форма коммерческой недвижимости под торговлю. Якорные арендаторы в таких объектах – операторы, нацеленные на удовлетворение базовых, первичных потребностей населения. Их характерная черта – устойчивость к колебаниям рынка и экономики. В число таких арендаторов входят сетевые продуктовые операторы и общественное питание.

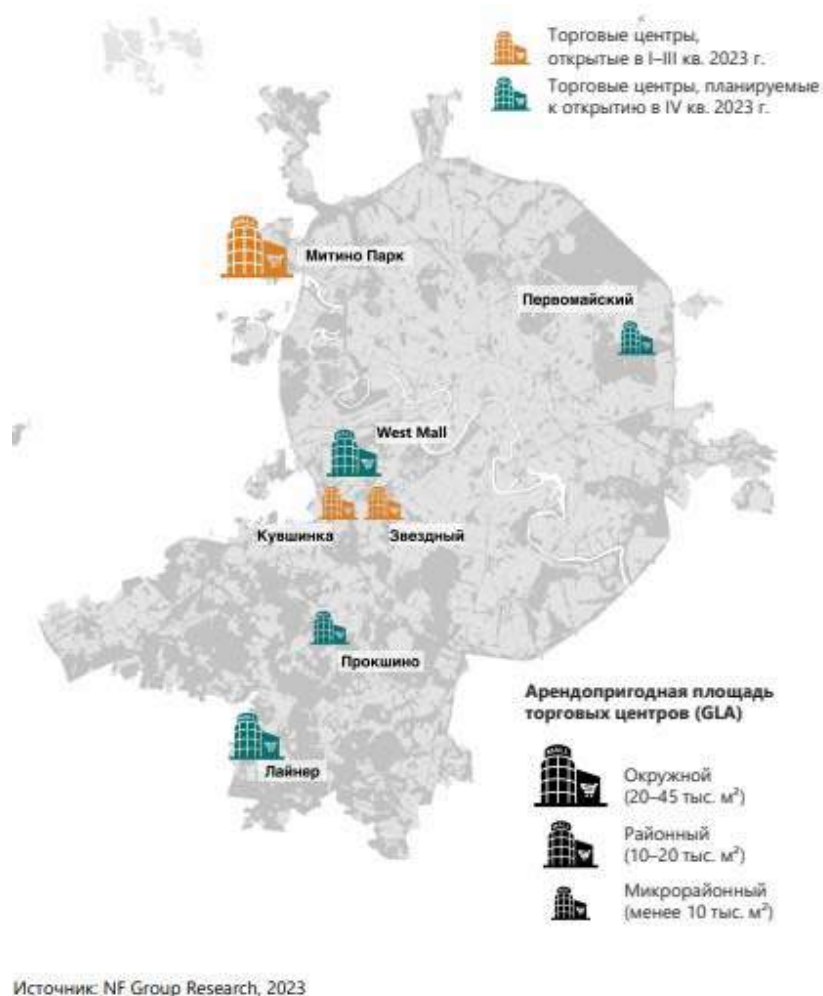


Рис. 9. Торговые центры, открытые в I–III кв. 2023 г. и планируемые к открытию до конца 2023 г.



Доля свободных площадей в московских торговых центрах продолжает сокращаться. На конец III кв. 2023 г. показатель достиг значения 9,8%. Снижение относительно прошлого квартала составило 2,4 п. п., изменение в сравнении с пиковым значением IV кв. 2022 г. – 5,8 п. п.

В суперрегиональных торговых центрах доля свободных площадей с середины года снизилась на 2,8 п. п. и по данным на конец сентября составила 11,4%.

Это связано с совокупностью событий: открытием fashion-ритейлера Just Clothes, который занимает крупные площади из-под японского оператора Uniqlo, развитием мебельного ритейла (Kelebek и «Мебельрум») и операторов комнатных растений – RONI green house. Тем не менее по сравнению с другими форматами доля свободных площадей в крупных объектах остается на высоком уровне.

В торговых центрах регионального формата доля свободных площадей составляет 8,2%, что ниже на 1,7 п. п. по сравнению с данными на начало июля 2023 года. Региональные торговые центры заполняются быстрыми темпами. Основное предложение в них представлено помещениями от 1 500 кв. м до 4 000 кв. м, которые интересуют российских ритейлеров. Так, в течение III кв. 2023 г. ТЦ «Европейский» пополнился флагманами Gloria Jeans и Lime. На региональный формат торговых центров также пришлось развитие мебельного ритейла: в ТРЦ «Мозаика» состоялось открытие бренда «ГУД ЛАКК», который объединил мебель от производителей, прежде поставлявших свои товары в ИКЕА.

Доля скрытой вакантности на конец III кв. 2023 г. составляет 1% и включает площади из-под гипермаркетов Decathlon и бренда Adidas.



Рис. 10. Динамика доли свободных площадей в торговых центрах Москвы

Спрос. Устойчивость тренда на снижение вакантности является результатом агрессивной экспансии российских сетевых операторов, включающей в себя расширение действующих операторов и создание новых концепций. Так, например, в III кв. 2023 г. на рынок вышли такие игроки, как Just Clothes от lady & gentleman city и Idol от MFG.

Вместе с тем пик экспансии российских ритейлеров был пройден. Крупные fashion-компании заняли большинство топовых локаций. Теперь стратегии их развития направлены на освоение, адаптацию, отлаживание операционных процессов с целью выстраивания клиентоцентричного подхода, который позволит им увеличить лояльность посетителей к offline-магазинам, улучшить клиентский опыт.

«Золотое яблоко» в ТЦ «Неглинная галерея» акцентирует внимание на отделе, посвященном товарам для дома, расширяет его ассортимент. В целом эта категория товаров остается самой неизученной нишей крупных российских игроков, поэтому они пытаются ее освоить. В числе желающих – MFG с концепцией Zarina Home. Сегмент товаров для дома рассматривает оператор Just Clothes. Увеличение разнообразия ассортимента является логичным развитием для устоявшихся и узнаваемых на рынке брендов.

С III кв. 2023 г. отмечается возобновление активности опытных иностранных ритейлеров, известных российскому потребителю. Открытия крупных международных брендов происходят в отсутствие маркетинговой кампании, но при этом они продолжают развиваться, расширяют свои сети, работают на свою целевую аудиторию. Новый монобрендовый магазин площадью 100 кв. м был открыт немецким ритейлером Karl Lagerfeld в ТРЦ «Европейский». Количество магазинов также увеличил итальянский бренд Aeronautica Militare. Свою работу возобновили магазины Tommy Hilfinger в ТРЦ «Авиапарк» и ТЦ «Метрополис».

На рынке продолжают развиваться и расширяться мультибрендовые магазины. Открылись магазины Amazing Red. В основном ассортимент представлен именно брендом Puma, также в магазинах можно найти товары от Nike, Asics и других спортивных операторов. В ТЦ «Метрополис» в III кв. 2023 г. состоялось открытие мультибрендового ритейлера Nonconform.



Спрос на крупные помещения исходит и от ретейлеров развлекательного сегмента. Среди новых концепций можно отметить акватермальные комплексы. В ТРЦ «Вэйпарк» реализуется проект термального комплекса Termoland, арендатор занял помещение площадью 19 тыс. кв. м.

Что касается культурно-просветительских концепций, а именно лекториев и библиотек, то они рассматривают в торговых центрах преимущественно корнеры. Пример реализованной концепции сейчас работает на базе торгового центра «Ангара» в Москве.

Торговый центр	Текущий арендатор	Предыдущий арендатор	Площадь, м ²
Columbus	Lime	Uniqlo	~ 1 275
Авиапарк	Love Republic	H&M	~ 1 450
Метрополис	Rendez-Vous	Uniqlo	~ 1 165
Европейский	Kalina	Marks&Spencer	~ 2 306
Павелецкая Плаза	Befree	H&M	~ 1 613

Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 11. Примеры российских брендов, которые заняли площади ушедших международных ретейлеров в 2023 году в торговых центрах Москвы

За девять месяцев на российский рынок вышло 16 новых международных операторов из 5 стран мира: Турции, Белоруссии, Эстонии, Австралии и Киргизии. Это значение превышает показатель всего 2022 года на 46%.

В течение III кв. 2023 г. российский рынок пополнился еще четырьмя иностранными брендами: киргизский бренд женской одежды AYAL, белорусский fashion-оператор Comintern, турецкие одежный ретейлер AVVA и бренд товаров для дома Kelebek.

У новых международных операторов более широкая география открытия первых магазинов в России: Москва, Санкт-Петербург и Уфа. Во многом это связано с тем, что бренды открываются по франшизе опытными игроками, у которых есть своя сеть магазинов, и эти бренды приходят на смену ушедшим западным партнерам.

По-прежнему большинство новых брендов представлено в fashion-сегменте, поскольку одежда и обувь являются товарами, наиболее востребованными у потребителей, после продовольственных.

Расстановка сил в контексте ценового сегмента за период III кв. 2023 г. изменилась. В настоящий момент большая доля иностранных брендов выходит в ценовом сегменте «ниже среднего / средний». Целевая группа таких операторов гораздо шире, что позволяет им становиться востребованными в более короткие сроки, нежели брендам из премиального сегмента.

Новые международные операторы постепенно пополняют торговые центры в столице. Среди новых иностранных брендов число offline магазинов увеличивают в основном бренды с востока. Активно растет доля турецкого ретейла, новыми операторами в течение 9 месяцев 2023 г. в сумме было открыто 29 новых магазинов. Практически половина из них приходится на бренды Mudo и Loft. Первый ретейлер за прошедшие девять месяцев открыл восемь магазинов, второй – пять.

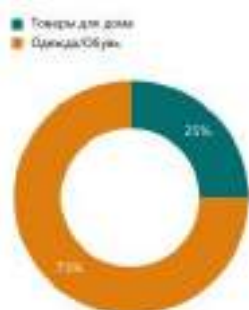


Рис. 12. Профили международных операторов, вышедших в I–III кв. 2023 г.

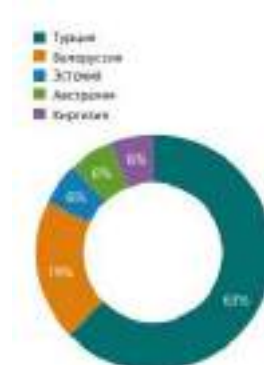
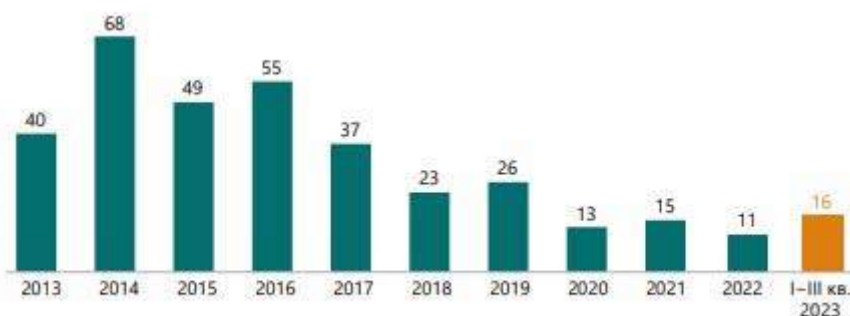


Рис. 13. Происхождение международных брендов, вышедших на российский рынок в I–III кв. 2023 г.





Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 14. Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.

Название ТЦ	Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
Авиапарк Афимолл Метрополис	NetWork	Турция	Мужская и женская одежда	Выше среднего
Авиапарк Афимолл Европолис Ростокино Метрополис	Club	Турция	Мужская и женская одежда	Выше среднего
Мега Химки Океания Ривера Европейский	Madame Coco	Турция	Товары для дома	Средний
Афимолл	AC&Co	Турция	Мужская одежда	Выше среднего
Щелковский Мега Белая Дача Европолис Ростокино Метрополис Vegas Крокус Сити	Loft (Colin's)	Турция	Мужская и женская одежда	Средний
Щелковский	Swed House	Белоруссия	Товары для дома	Средний
Невский центр (СПб) Охта Молл (СПб)	BonBon Lingerie	Эстония	Нижнее белье	Средний
Европейский Каширская Плаза Кунцево Плаза Vegas Каширское Европолис Ростокино Капитолий Вернадского Outlet Village Белая Дача Outlet Village Пулково (СПб)	Mudo	Турция	Мужская и женская одежда	Ниже среднего
Афимолл	Pizhon	Белоруссия	Мужская одежда	Средний
Галерея (СПб)	ZXU	Австралия	Спортивная одежда	Выше среднего
Европолис Ростокино	Oxho	Турция	Женская одежда	Средний
Авиапарк	Karaca Home	Турция	Товары для дома	Средний
Мозаика	AYAL	Киргизия	Женская одежда	Средний
Мега Уфа	Comintern	Белоруссия	Мужская и женская одежда	Средний
Мега Теллый Стан	Kelebek	Турция	Товары для дома	Выше среднего
Галерея (СПб)	AVVA	Турция	Мужская одежда	Премиальный

Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 15. Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I–III кв. 2023 г.



Коммерческие условия. Коммерческие условия в 2023 году остаются неизменными. На протяжении девяти месяцев это было связано с объемом вакантных площадей, вышедших на рынок в начале 2023 г. и требовавших поглощения быстрыми темпами. По итогам III кв. 2023 г. картина начинает меняться, поскольку в качественных торговых объектах уровень вакантности снижается до своих исторических значений, но говорить о повышении базовых ставок пока еще рано.

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах, до 100 тыс. руб./ кв. м /год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах – до 20 тыс. руб./ кв. м /год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./ кв. м /год.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товаро-оборота	
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)		
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–24 000	15 000–26 000	4–7	
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7	
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8	
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5	
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–6	
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–7	
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м ²	10 000–20 000	0–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м ²	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м ²	20 000–50 000	0–15 000	6–10
	300–500 м ²	20 000–60 000	0–25 000	5–12
	150–300 м ²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м ²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м ²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м ²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15	
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10	
Общественное питание:				
Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15	
Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14	
Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12	

* – Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
 ** – Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
 Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 16. Условия аренды в торговых центрах Москвы

Тенденции и прогнозы. К концу года ожидается открытие еще четырех торговых объектов общей площадью 43,5 тыс. кв. м. Объем открытий по итогам 2023 г. станет минимальным за последние 5 лет, снижение показателя может составить 35%. Уменьшение нового предложения на рынке предрасполагает к дефициту качественных торговых площадей в ближайшей перспективе.

Что касается уровня вакантности в торговых центрах Москвы, то к концу года ожидается доля свободных площадей на уровне 7,5%.

В течение 9 месяцев поглощение в основном касалось крупных помещений с отделкой. К концу года это предложение будет полностью исчерпано, вакантными будут оставаться помещения от 50 до 150 кв. м. Такие лоты подходят в большинстве своем для реализации новых и молодых концепций, но совсем не являются комплиментарными для стратегий развития брендов – бенефициаров от ухода иностранных ретейлеров. Доля скрытой вакантности также сократится по итогам года, так как свое переоткрытие анонсировал Decathlon. Также к концу 2023 г. ожидается возвращение в московские торговые центры итальянского бренда OVS. Первое открытие пройдет в ТРЦ «Vegas Крокус Сити». По итогам 2023 года ожидается рост числа иностранных ретейлеров на



российском рынке, а также развития уже вышедших международных брендов – увеличения количества магазинов и ассортимента.

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









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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – объекты торгового назначения (магазины);
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Западном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД), максимально приближенные к Объекту оценки;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 150 до 1 000 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.



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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 28, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 18, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Петра Алексея, д. 12, стр. 23
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	11	13	14	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1	1 этаж - 437, 4 кв. м, 2 этаж - 429,5 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
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/296350389/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_210_m_2128309281	https://www.cian.ru/sale/commercial/284481051/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_866_m_2192050157
Источник информации	АН Малина Проперти, +7 916 603-02-04	АН MalinaProperty, +7 495 410-18-66	АН INVEST 7, +7 917 591-32-57	АН Malina Property, +7 495 410-18-66
Общая площадь, кв. м	579,70	210,40	263,00	866,90
Цена предложения, руб.	155 000 000	55 000 000	75 000 000	200 000 000
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен

⁴⁴ 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. за 1 кв. м с НДС	320 856	313 688	342 205	276 849
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 276 849 – 342 205 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 38, корп. 1	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Славянский бул., 9К1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Аминьевское, д. 14, корп. 1
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	10	7	13	5
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Требуется косметический ремонт, стандартная отделка (арендные каникулы)	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка

⁴⁵ 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
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	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://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach_arenda_720_m_moskva_zao_r-n_kry_3470453002	https://www.cian.ru/rent/commercial/296014696/	https://www.cian.ru/rent/commercial/296360065/	https://www.cian.ru/rent/commercial/295456494/
Источник информации	АН «Славный Градъ», Елена Иванова, +7 915 231-05-14	+7 966 027-01-57	АН «BBRE», +7 985 305-21-05	АН «Университет Мегapolis», +7 966 051-66-73
Общая площадь, кв. м	720,00	174,00	420,00	274,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	38 333	44 483	28 571	32 846
НДС	Включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	38 333	53 379	34 286	39 415
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 34 286 – 53 379 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения). Кроме того, на основании ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования». Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. В связи с вышеизложенным анализ рынка земельных участков не приводится в настоящем Отчете.



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

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

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

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

Местоположение: район расположения/ценовая зона

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

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

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 кольцами	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
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)	1,09	1,05	1,13
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	1,11
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	1,16

Рис. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁴⁶

⁴⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



Местоположение: расстояние до метро

4. Удаленность от 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	1,19	1,29	1,38	1,47
	ДО 5 МИН	0,84	1,00	1,08	1,16	1,24
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,78	0,93	1,00	1,07	1,14
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,73	0,87	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,68	0,81	0,87	0,93	1,00

Рис. 18. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро⁴⁷

Особенности расположения (относительно красной линии)

5. Особенности местоположения здания

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	1,22	1,10	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некружной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁴⁸

Тип объекта

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,05

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов торговой недвижимости по фактору тип объекта⁴⁹

⁴⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁴⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁴⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



Общая площадь

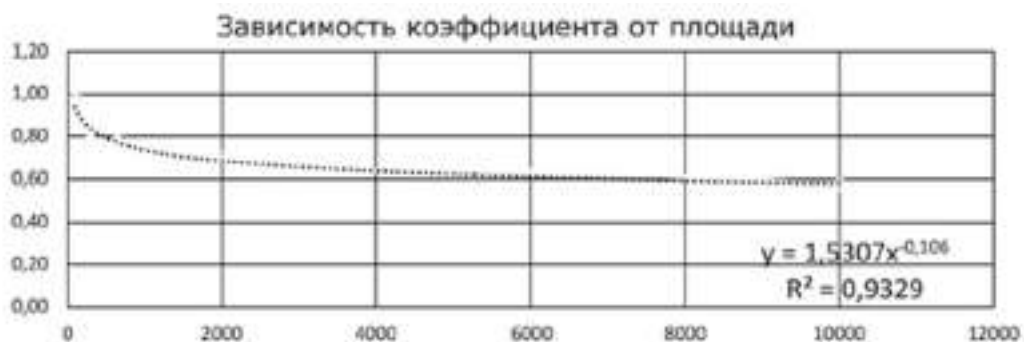


Рис. 21. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁰

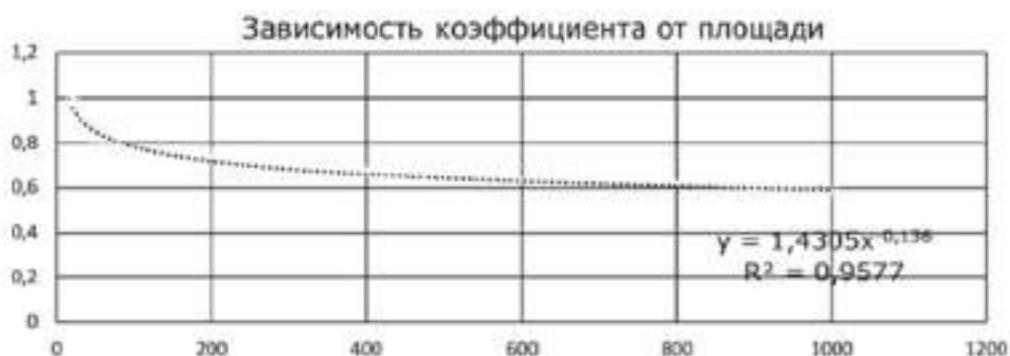


Рис. 22. Зависимость арендной ставки торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵¹

Техническое состояние

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОГ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	1,25	1,15	1,35

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты для объектов торговой недвижимости в г. Москве на техническое состояние⁵²

⁵⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁵¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁵² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



Этаж расположения

7. 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	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,05	1,18
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	1,13

Рис. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵³

Отдельный вход

8. Наличие отдельного входа

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	1,25	1,15	1,36

Рис. 25. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁵⁴

Условия парковки

21. Наличие 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	1,21
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

Рис. 26. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки⁵⁵

⁵³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁵⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁵⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



Скидка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По региону ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При покупке объектов							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе эстажобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	Сельскохозяйственные здания и строения на земле сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	Спортивные с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	Комплексы (гаражи, производственные здания, строения и сооружения) на земельном участке	0,80	0,95	0,89	0,91	0,90	0,88
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Примечание

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласован ниже в пределах:
 - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объективной рыночной информации объектов недвижимости Российской Федерации выявляет наличие несоответствия на некоторых объектах рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния несоответствия на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.06.2023 г.):
 - группа А: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и город-спутник Истринский район, Балашиха, Королёв, Истринский район, Красногорск, Люберецкий район, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Скоростраль, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки на территории;
 - группа Б: областные, районные, городские центры с агломерацией и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от административного центра территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Центральной области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающей территории;
 - группа В: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающей территории.

Рис. 27. Скидка на торг⁵⁶

Ставки капитализации

Таблица № 13. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве⁵⁷

Источник информации	Ставки капитализации, %
Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.10.2023 г. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года, https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3270-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2023-goda	9,00% ⁵⁸

⁵⁶ Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.10.2023 г., <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2023-goda>

⁵⁷ 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

⁵⁸ Согласно аналитическим материалам «СтатРиелт», объекты коммерческой недвижимости Москвы находятся в интервале между нижним и средним значениями. Принимая во внимание внутриквартальное расположение Объекта оценки, к расчету принимается коэффициент капитализации для торговых помещений в размере 9,00% (как максимальное значение коэффициента для г. Москвы)



Источник информации	Ставки капитализации, %															
<p>Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года</p> <p>Источ. расчетов: Эксперт на основе рыночных данных за 3 квартал 2023</p> <table border="1" data-bbox="199 324 1204 660"> <thead> <tr> <th></th> <th>Среднее значение</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговая недвижимость в центре</td> <td>0,30 0,25</td> <td>8,71</td> </tr> <tr> <td>Средняя и другие административные помещения в центре</td> <td>0,30 0,25</td> <td>8,10</td> </tr> <tr> <td>Средняя торговля в центре</td> <td>0,10</td> <td>8,15</td> </tr> <tr> <td>Производственная недвижимость в центре</td> <td>0,14</td> <td>8,24</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечания: 1. При достижении установленных в обосновании на инвестировании ставок оценки коэффициент может быть сопоставлен транзит в торговлю. 2. В интервале между центром и средним значением находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районов городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-спутников, городов, областей и республиканского городов-центров в платной застройке городов. 3. В интервале между средним и низким значением находятся объекты коммерческой недвижимости малых и средних городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).</p>		Среднее значение		Торговая недвижимость в центре	0,30 0,25	8,71	Средняя и другие административные помещения в центре	0,30 0,25	8,10	Средняя торговля в центре	0,10	8,15	Производственная недвижимость в центре	0,14	8,24	
	Среднее значение															
Торговая недвижимость в центре	0,30 0,25	8,71														
Средняя и другие административные помещения в центре	0,30 0,25	8,10														
Средняя торговля в центре	0,10	8,15														
Производственная недвижимость в центре	0,14	8,24														
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.</p> <p>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</p> <table border="1" data-bbox="191 896 1212 1064"> <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>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,92</td> <td>9,15</td> <td>12,85</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,54</td> <td>10,20</td> <td>14,85</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,92	9,15	12,85	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	10,20	14,85	10,92%	
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)												
	ОТ	ДО														
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,92	9,15	12,85													
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	10,20	14,85													
<p>Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость. Россия. 3 квартал 2023, NF Group, https://kf.expert/publish/ryнок-investiczi3-kvartal-2023</p> <table border="1" data-bbox="183 1142 1189 1478"> <thead> <tr> <th>ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</th> <th>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</th> <th>СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>92,2 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК</td> <td>263,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК</td> <td>31,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК</td> </tr> <tr> <td>2,97 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ</td> <td>16,5 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ</td> <td>1,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ</td> </tr> <tr> <td>9,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ</td> <td>10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ</td> <td>10,0–12,5% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ</td> </tr> </tbody> </table>	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	92,2 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	263,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	31,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	2,97 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	16,5 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	9,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–12,5% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	11,50%			
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ														
92,2 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	263,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	31,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК														
2,97 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	16,5 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ														
9,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–12,5% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ														



Источник информации	Ставки капитализации, %
<p>III квартал 2023 Москва Инвестиции, Nikoliers, https://nikoliers.ru/upload/iblock/14d/x5ixzsvdgm3dqjy8vj9pdzclb6iifxt.pdf</p> 	10,50%
Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции (расчет представлен ниже в таблице)	8,44%
Среднее значение:	10,07%

Таблица № 14. Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции⁵⁹

№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
1	Продажа торгового помещения 615 м2 с арендаторами на ул. Ереванская, д. 17 стр. 1 (10 минут пешком от м. Царицыно). 1 линия домов. 491,6 кв. м на 1 этаже, 123,4 кв. м на 2 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с первой линии и два дополнительных входа со двора для погрузки/разгрузки, высота потолков 3,5. Электрическая мощность 80 кВт. Место для размещения рекламы. Земельный участок в аренде. Большая парковка возле здания на 35-40 автомобилей и 10 автомобилей возможно припарковать на внутренней стороне. Арендаторы: 1. Продуктовая сеть "Пятерочка", месячная арендная плата на 1-ый год 775 000 рублей, на 2-ой год 875 000 рублей, начиная с 3-ого года 975 000 рублей. начиная с 4 -ого года увеличение не больше 5%, договор от 28.04.2022 года на 10 лет. 2. Гостиницы, месячная арендная плата 163 000 рублей. Индексация 5%. Общий месячный арендный поток на первый год 938 000 рублей. Стоимость продажи 125 млн. рублей. Без комиссии.	торговое	125 000 000	11 256 000	9,00%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169241
2	Продажа торгового помещения 772,2 кв. м с арендатором супермаркет Пятерочка на ул. Туристская, д. 20 корпус 1 (5 минут транспортом от метро Планерная). 1 линия домов. Помещение 772,2 кв. м. Распо-	торговое	220 000 000	17 400 000	7,91%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169760

⁵⁹ Скриншоты источников информации приведены в разделе «Приложение 2. 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
	лагается на 1 этаже (400 кв. м), на антресоли (70 м2) и в подвале (302 кв. м), открытая планировка, несколько отдельных входов своя зона разгрузки сбоку дома, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендатор: продуктовая сеть Пятерочка, месячная арендная плата 1 450 000 рублей без индексации и РТО. Срок договора до 2029 года от 25.07.2019 года. Стоимость 200 млн. рублей. Без комиссии.					
3	Продажа торгового помещения 489 кв. м с арендатором супермаркет "Пятерочка" на Варшавском шоссе, д. 168 (8 минут пешком от м. Лесопарковая). 1 линия домов. 489 кв. м на 1 этаже, открытая планировка, четыре отдельных входа, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в новом жилом комплексе "Лесопарковый", заселен, люди живут. Арендатор: продуктовая сеть "Пятерочка", договор от 15.07.2022 на 10 лет, месячная арендная плата 1 000 000 руб. или 5% от РТО со второго года. Индексация не более 5%. (ранее помещение занимал Мираторг). Стоимость продажи 155 млн. рублей. Без комиссии.	торговое	155 000 000	12 000 000	7,74%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164222
4	Предлагается на продажу торговое помещение с арендатором на Проспекте Мира д. 131к2 (5 минут пешком от м. ВДНХ). 1-я линия! 600 кв. м на 1 этаже встроенно-пристроенного здания, 2 отдельных входа с улицы, витринное остекление, высота потолков 3,5 м, зальная планировка. Электрическая мощность 90 кВт, все коммуникации центральные. Место для размещения рекламной вывески. Большой жилой массив, интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендатор: супермаркет "Пятерочка", договор аренды от июля 2018 года на 10 лет, арендная ставка составляет 7% от товарооборота, индексация 5%. Стоимость продажи 180 млн. рублей. Без комиссии.	торговое	180 000 000	14 280 000	7,93%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151400
5	Продажа торгового помещения, площадью 487,1 кв. м на ул. Княгинина 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 Лефорт 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, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157295
6	Продажа торгового помещения 231,4 кв. м с арендатором Вкусвилл; на ул. Кастанавская, д. 51, корп. 2 (7 минут пешком от метро Славянский бульвар). 1 линия	торговое	80 000 000	6 240 000	7,80%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77;



№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
	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.					https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151739
7	Продажа торгового помещения с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на проспекте Андропова, д. 48 (10 минут пешком от м. Коломенская). 1 линия домов. Часть отдельно стоящего здания. На первом этаже 295,1 кв. м, в подвале 125,7 кв. м. Есть все необходимые коммуникации ХВС, ГВС, электрическая мощность 70 кВт, приточно-вытяжная система вентиляции. Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Соседние арендаторы — алкомаркет, магазин «Сантехника Онлайн», ЯндексЛавка. Арендатор: супермаркет "Пятёрочка", долгосрочный договор аренды на 10 лет, месячная арендная плата 843 600 рублей или 5% от РТО, индексация 5% по соглашению сторон. Стоимость продажи 105 млн. рублей. Без комиссии.	торговое	105 000 000	10 123 200	9,64%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160545
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, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722
9	Продажа торгового помещения 1038 кв. м с арендаторами на ул. Площева, д.14 (5 минут транспортом от метро Шоссе Энтузиастов). 1 линия домов. Помещение 1038 кв. м располагается на 1 этаже, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 2,5-3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 110 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. Арендатор: 1. Супермаркет "Пятёрочка", площадь 478,4 кв. м, месячный арендный поток 700 000 рублей, индексация 5% по соглашению сторон со 2-ого года, договор аренды от 15.07.2021 года на 10 лет. Магазин работает без алкогольной лицензии. 2. Магазин "Магнит косметик", площадь 315,8 кв. м, месячная арендная плата 506 000 рублей, индексация 5% по соглашению	торговое	195 000 000	18 560 640	9,52%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164591



№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
	сторон со 2-ого года, договор аренды от 23.06.2021 года на 10 лет. 3. Прикассовая зона: аптека "Будь здоров", табак, сухофрукты, химчистка, месячная арендная плата 278 640 рублей. Общий месячный текущий арендный поток 1 484 640 рублей. Вакантная площадь 45 кв. м, арендная плата 87 000 рублей. Общий потенциальный арендный поток 1 571 640 рублей. Стоимость продажи 185 млн. рублей. Без комиссии.					
10	Продажа торгового помещения с арендатором в поселении Воскресенское, Чечёрский проезд, д.128 (5 минут транспортом от метро Бунинская аллея). 1 линия! 243,3 кв. м на 1 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с фасада, зона погрузки/разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения	торговое	80 000 000	6 240 000	7,80%	Malina Property, Дмитрий, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946
11	Продажа торгового помещения 586,9 кв. м в поселении Рязановское, ул. Логинова, д. 5 корпус 2 (15 минут транспортом от м. Бунинская аллея). 586,9 кв. м на 1 этаже, открытая планировка, четыре отдельных входа, высота потолка 4,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 117 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в жилом комплексе "Остафьево". В ЖК 2380 квартир, около 10 000 жителей. Квартиры продаются с отделкой. Арендатор: супермаркет "Пятерочка", месячная арендная плата на 1 год 1 200 000 рублей, на 2 год 1 550 000 рублей, индексация 5% со 3-го года, договора аренды на 15 лет, ежегодная индексация не более 5% по соглашению сторон. Стоимость продажи 223,2 млн. рублей.	торговое	223 200 000	18 600 000	8,33%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162976
12	Продажа торгового помещения с арендатором "Пятерочка" 300,8 кв. м в ЖК "Мещерский лес" на Боровском шоссе (ул. Домостроительная, д. 14) (6 минут пешком от м. Говорово). 1-я линия. Помещение 300,8 кв. м состоит из трех блоков: 92, 104 и 105 кв. м, каждый блок имеет свой отдельный выход. Первый этаж, открытая планировка, угловое помещение на две стороны, высота потолка 4,6 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде. Помещение располагается рядом с метро. В ЖК "Мещерский Лес" 8 120 квартир. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения, напротив помещения дорожный переход и большая автомобильная парковка. Арендатор: супермаркет "Пятерочка". Срок договора с октября 2021 года на 10 лет. Есть привязка к товарообороту - 5%. Индексация арендной платы - 5% с 3 года. Есть алкогольная лицензия. Стоимость 134 000 000 рублей. УСН. Без комиссии.	торговое	134 000 000	10 620 000	7,93%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162216



№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
13	Продажа торгового помещения 713,7 кв. м с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на Коровинском шоссе, д.1 строение 1 (3 минут пешком от метро Селигерская). 1 линия домов. Помещение 713,7 кв. м, располагается в подвале, смешанная планировка, высота потолка 2,7 м. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. В помещении имеется отдельный вход, пожарный выход, зона разгрузки с лифтом. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендатор: супермаркет "Пятёрочка", месячная арендная плата 1 220 000 рублей или 5% от РТО. Срок договора на 10 лет от 2023 года. Ежегодная индексация 5%. Стоимость 164 млн. рублей. Без комиссии.	торговое	164 000 000	14 640 000	8,93%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/176157
14	Продажа торгового помещения с арендатором в жилом комплексе "Саларьево Парк" (улица Красулинская, д.24). 10 минут пешком от метро Филатов Луг. Общая площадь 150 кв. м, первый этаж. Два отдельных входа, 6 витринных окон. Отделка от арендатора. Высота потолков 4 м. Жилой комплекс "Саларьево Парк" расположен в Новой Москве, в четырёх километрах от МКАД. К кварталу примыкает станция метро Филатов Луг. Удобный выезд на Филimonковское и Филатовское шоссе. Соседние дома заселены на 70%, остальные корпуса сдаются в 2023 году. Численность населения составит более 60 тысяч человек. Арендатор: Вкусвилл, подписан предварительный договор. месячная арендная плата 447 900 рублей. Окупаемость 12 лет. Стоимость 65 млн рублей. Без комиссии.	торговое	65 000 000	5 374 800	8,27%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/173414
15	Продажа торгового здания 980,6 кв. м с арендаторами на ул. Молостовых, д. 1А (6 минут транспортом от м. Новогиреево). 1 линия домов. Одноэтажное торговое здание общей площадью 980,6 кв. м, 1 этаж и подвал, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, своя зона разгрузки, имеется грузовой лифт, высота потолка 4,05 м. Электрическая мощность 150 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Земельный участок 1071 м2 в аренде до 2070 г. Объект располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендаторы: супермаркет "Пятёрочка", магазин "Fix price", аптека и другие. Общий месячный арендный поток 1 980 235 рублей. Стоимость продажи 240 млн. рублей. Без комиссии.	торговое	240 000 000	23 762 820	9,90%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164092
16	Продажа торгового помещения 1341,8 кв. м с арендаторами в пос. Знамя Октября, микрорайон Родники, д. 10 (28 минут транспортом от метро "Бульвар Дмитрия Донского"). 1 линия домов. 1 281,8 кв. м на 1 этаже, 60 кв. м в подвале, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, зона разгрузки, высота потолков на 1 этаже 4,6 м, витринные окна по фасаду.	торговое	290 000 000	24 276 000	8,37%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157159



№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
	<p>Электрическая мощность 200 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в центре микрорайона "Родники", который расположен на территории Новой Москвы. В непосредственной близости от помещения расположена станция "Силикатная" Курского направления. Арендаторы: 1. Продуктовая сеть "Пятерочка", площадь 1 068 кв. м, долгосрочный договор с 01.11.2017 года до 2025 года, ежегодная индексация 5% с 11.2021 года, месячная арендная плата – 1 723 000 рублей (ставка не привязана к ТО), алкогольная лицензия получена. 2. Пункт выдачи заказов "Самокат" (работают третий год), площадь 180 кв. м на 1 этаже, договор аренды на 11 месяцев, месячная арендная плата 300 000 рублей. Общий месячный арендный поток рублей. Стоимость продажи 290 млн. рублей. Без комиссии.</p>					
	Среднее значение					8,44%

Потери от неиспользования

Таблица № 15. Текущие потери от неиспользования для торговой недвижимости в Москве⁶⁰

Источник информации	Потери от неиспользования, %														
Консалтинговая компания NF Group, Рынок торговой недвижимости. Москва. 3 квартал 2023, https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023	9,80%														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Основные показатели*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Объем предложения действующей объектов (площадь, общая/арендопригодная), млн м²</td> <td style="text-align: right;">14,5/7,4</td> </tr> <tr> <td>Объем открытия торговых центров в I-III кв. 2023 г. (площадь, общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td style="text-align: right;">-46,7/-37,6</td> </tr> <tr> <td>Планируется к открытию до конца 2023 г. (площадь, общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td style="text-align: right;">+57,9/+43,3</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td style="text-align: right;">9,8% (-5,8 п. п.) **</td> </tr> </tbody> </table>	Основные показатели*		Объем предложения действующей объектов (площадь, общая/арендопригодная), млн м ²	14,5/7,4	Объем открытия торговых центров в I-III кв. 2023 г. (площадь, общая/арендопригодная), тыс. м ²	-46,7/-37,6	Планируется к открытию до конца 2023 г. (площадь, общая/арендопригодная), тыс. м ²	+57,9/+43,3	Доля вакантных площадей, %	9,8% (-5,8 п. п.) **					
Основные показатели*															
Объем предложения действующей объектов (площадь, общая/арендопригодная), млн м ²	14,5/7,4														
Объем открытия торговых центров в I-III кв. 2023 г. (площадь, общая/арендопригодная), тыс. м ²	-46,7/-37,6														
Планируется к открытию до конца 2023 г. (площадь, общая/арендопригодная), тыс. м ²	+57,9/+43,3														
Доля вакантных площадей, %	9,8% (-5,8 п. п.) **														
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г. <p>Т2. Недозагрузка</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД</td> <td style="text-align: center;">15,65</td> <td style="text-align: center;">10,03</td> <td style="text-align: center;">20,10</td> </tr> <tr> <td>Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД</td> <td style="text-align: center;">18,25</td> <td style="text-align: center;">10,24</td> <td style="text-align: center;">26,24</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,65	10,03	20,10	Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,25	10,24	26,24	15,65%
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)											
	ОТ	ДО													
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,65	10,03	20,10												
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,25	10,24	26,24												
Консалтинговая компания Nikoliers, Рынок торговой недвижимости. Торговые центры. III квартал 2023 г. Москва, https://nikoliers.ru/upload/iblock/268/u7zwekikxl12ys2r3k7i9e1ftqi49s52.pdf	11,90%														

⁶⁰ 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




Источник информации	Потери от неиспользования, %																																																							
<p>Таблица 1 Ключевые индикаторы рынка Источник: Labrium</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>III кв. 2020</th> <th>III кв. 2021</th> <th>III кв. 2022</th> <th>III кв. 2023*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Объем существующих площадей на конец периода, млн кв. м</td> <td>7,4</td> <td>7,7</td> <td>8,0</td> <td>8,0</td> </tr> <tr> <td>Новое предложение за I–III кв., тыс. кв. м</td> <td>298,7</td> <td>82,2</td> <td>43,5</td> <td>50,7</td> </tr> <tr> <td>Количество открытых ТЦ за I–III кв., штук</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности, %</td> <td>8,6</td> <td>9,7</td> <td>13,0</td> <td>11,9</td> </tr> <tr> <td>Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек**</td> <td>600</td> <td>612</td> <td>617</td> <td>613</td> </tr> </tbody> </table> <p>*С I кв. 2022 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (детализированный отчет по торговым центрам в Москве). **Данные за 2022–2023 гг. были скорректированы с учетом учета Лабораторией рыночной информации, опубликованной в отчете ноября 2023 года.</p> <p>Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.10.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3267-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2023-goda</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты</th> <th>Наличие площадей</th> <th>Вакантные площади</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые площади и здания</td> <td>0,02</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисный и другой общественный персонал и здания</td> <td>0,73</td> <td>0,04</td> <td>0,79</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские площади и здания</td> <td>0,82</td> <td>0,05</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Промышленные здания и здания</td> <td>0,75</td> <td>0,04</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table> <p>* – вакантные площади – для объектов в полной готовности, для объектов, расположенных на территории с низкой степенью застройки. ** – вакантные площади – для объектов в полной готовности, для объектов, расположенных на территории с высокой степенью застройки.</p> <p>01.10.2023</p> <p>Среднее значение:</p>		III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022	III кв. 2023*	Объем существующих площадей на конец периода, млн кв. м	7,4	7,7	8,0	8,0	Новое предложение за I–III кв., тыс. кв. м	298,7	82,2	43,5	50,7	Количество открытых ТЦ за I–III кв., штук	6	4	4	4	Уровень вакантности, %	8,6	9,7	13,0	11,9	Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек**	600	612	617	613	№	Объекты	Наличие площадей	Вакантные площади	Среднее значение	1	Торговые площади и здания	0,02	0,00	0,00	2	Офисный и другой общественный персонал и здания	0,73	0,04	0,79	3	Складские площади и здания	0,82	0,05	0,88	4	Промышленные здания и здания	0,75	0,04	0,80	<p>11,00%</p> <p>12,09%</p>
	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022	III кв. 2023*																																																				
Объем существующих площадей на конец периода, млн кв. м	7,4	7,7	8,0	8,0																																																				
Новое предложение за I–III кв., тыс. кв. м	298,7	82,2	43,5	50,7																																																				
Количество открытых ТЦ за I–III кв., штук	6	4	4	4																																																				
Уровень вакантности, %	8,6	9,7	13,0	11,9																																																				
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек**	600	612	617	613																																																				
№	Объекты	Наличие площадей	Вакантные площади	Среднее значение																																																				
1	Торговые площади и здания	0,02	0,00	0,00																																																				
2	Офисный и другой общественный персонал и здания	0,73	0,04	0,79																																																				
3	Складские площади и здания	0,82	0,05	0,88																																																				
4	Промышленные здания и здания	0,75	0,04	0,80																																																				


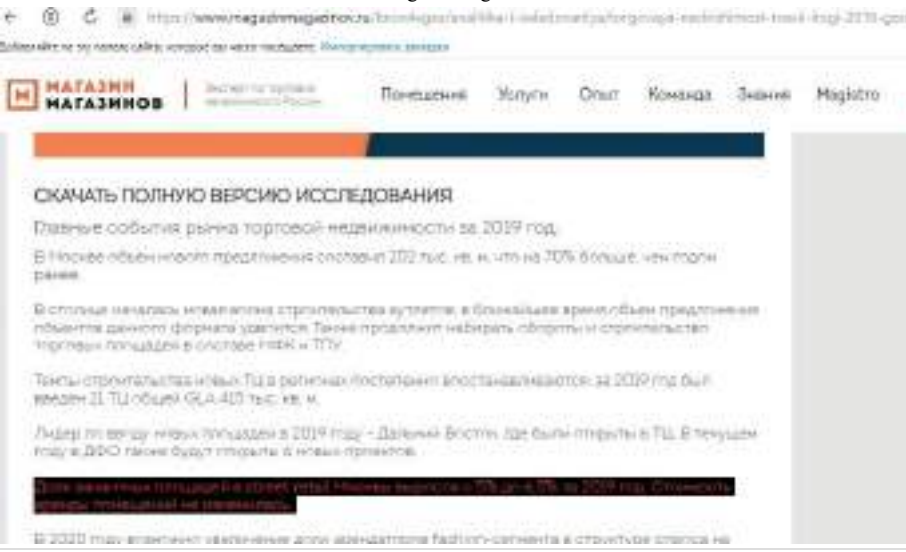
Таблица № 16. Потери от неиспользования для торговой недвижимости в Москве до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.)

Источник информации	Потери от неиспользования, %								
<p>Консалтинговая компания NF Group (ранее 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"> <tbody> <tr> <td>Объем предложения действующих объектов (площадь объектов/арендопредложений), млн м²</td> <td>131,659</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь объектов/арендопредложений), тыс. м²</td> <td>+465,3/+234,3</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь объектов/арендопредложений), тыс. м²</td> <td>+1675,2/+961,8</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,1 (уменьшения на 0,9 п.п.)**</td> </tr> </tbody> </table> <p>Условия аренды в торговых центрах Москвы.</p>	Объем предложения действующих объектов (площадь объектов/арендопредложений), млн м ²	131,659	Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь объектов/арендопредложений), тыс. м ²	+465,3/+234,3	Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь объектов/арендопредложений), тыс. м ²	+1675,2/+961,8	Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшения на 0,9 п.п.)**	6,10%
Объем предложения действующих объектов (площадь объектов/арендопредложений), млн м ²	131,659								
Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь объектов/арендопредложений), тыс. м ²	+465,3/+234,3								
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь объектов/арендопредложений), тыс. м ²	+1675,2/+961,8								
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшения 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>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.rta.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. Запланированный объем ввода в 2020 г. составляет 250 тыс. кв. м. Средняя площадь открытого 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 МК, инфраструктурный ритейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ (community malls).</p> <p>Уровень вакантных площадей</p> <p>Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы снижился последние 3 года. Вакансии в торговых центрах, открытых в 2018–2019 г. выше среднего показателя по всем ТЦ Москвы — как правило, новые объекты открываются на полностью заполненных арендаторами. Мы ожидаем сохранения этого тренда (партитивные незаполненные арендаторами ТЦ) и покажем вакантные площади на уровне 6% к концу 2019 г. Сильными факторами для роста уровня вакантных площадей в торговых центрах Москвы в 2020–2021 гг. нет, так как огромная часть объектов представляют собой либо небольшие районные торговые центры (площадью менее 75 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 ввиду наличия трафика.</p> <p>Спрос</p> <p>Макроэкономические факторы (снижение реальных располагаемых доходов населения, инфляция) по-</p>	<p>6,00%</p>



Источник информации	Потери от недоиспользования, %
<p>Торговые центры Москвы. Итоги 2019 года, https://shopandmall.ru/analytics/torgovy_e_centry_moskvy_itogi_2019_goda</p> 	6,00%
<p>Торговая недвижимость России: итоги 2019 года, https://www.magazinmagazinov.ru/knowledge/analitika-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhimost-rossii-itogi-2019-goda/</p>  <p>Среднее значение:</p>	6,50%
	6,44%

Операционные расходы

Таблица № 17. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Источник информации	Операционные расходы за один кв. м в год														
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.</p> <p>13. Операционные расходы</p> <table border="1" data-bbox="167 1478 1061 1657"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</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>24,10</td> <td>16,12</td> <td>30,10</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>23,85</td> <td>15,69</td> <td>29,63</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	16,12	30,10	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,85	15,69	29,63	24,10% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)											
	ОТ	ДО													
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	16,12	30,10												
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,85	15,69	29,63												
<p>Справочник рыночных корректировок (СРД-32) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2023 г.</p>	9 078 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, расположенный в здании 2017 года постройки и имеющий хорошее состояние)														



Источник информации		Операционные расходы за один кв. м в год		
 СРД-32, май 2023 г.				
1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.				
Таблица 1.6.1				
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*				
№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10076	7326	5418
	Эксплуатационные расходы	8731	5881	3428
1.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	10842	8078	6798
	Эксплуатационные расходы	7818	5994	4688
* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 12 – 14% по сравнению с Москвой.				

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

По итогам девяти месяцев 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 42% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Доля свободных площадей в московских торговых центрах продолжает сокращаться. На конец III кв. 2023 г. показатель достиг значения 9,8%. Снижение относительно прошлого квартала составило 2,4 п. п., изменение в сравнении с пиковым значением IV кв. 2022 г. – 5,8 п. п. Устойчивость тренда на снижение вакантности является результатом агрессивной экспансии российских сетевых операторов, включающей в себя расширение действующих операторов и создание новых концепций.

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах, до 100 тыс. руб./ кв. м /год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах – до 20 тыс. руб./ кв. м /год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./ кв. м /год.

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

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 276 849 – 342 205 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 34 286 – 53 379 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Величина скидки на торг для торговых помещений и зданий для населенных пунктов группы А (г. Москва) по данным на 01 октября 2023 г. составляет 4% при продаже, 3% при аренде.

Уровень текущих вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 9,80% – 15,65%



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

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 8,44% – 11,50%.

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

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

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

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



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

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

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

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

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

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

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V 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.

Согласно п. 2 ФСО V 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. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой 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 обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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



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

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

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

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

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

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

Методы оценки

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

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

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



6.1. Рыночный (сравнительный) подход

Согласно п. 4 ФСО V 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.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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



При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В связи с тем, что нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 используются в совокупности друг с другом, переданы в аренду одному арендатору, а также приобретались в состав имущества фонда одновременно, при расчете стоимости Оценщик учитывал совместную реализацию объектов. Таким образом, определяется стоимость единого помещения общей площадью 672,40 кв. м. Таким образом, подбиралась одна группа аналогов для 2 нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.



Таблица № 18. Описание аналогов для оценки стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁶¹

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 28, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 18, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Петра Алексеева, д. 12, стр. 23
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	14	11	13	14	В транспортной доступности
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1	1	1 этаж - 437, 4 кв. м, 2 этаж - 429,5 кв. м
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

⁶¹ 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	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Точная ссылка	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/296350389/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_210m_2128309281	https://www.cian.ru/sale/commercial/284481051/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_866m_2192050157
Источник информации	x	АН Малина Проперти, +7 916 603-02-04	АН MalinaProperty, +7 495 410-18-66	АН INVEST 7, +7 917 591-32-57	АН Malina Property, +7 495 410-18-66
Общая площадь, кв. м	672,40	579,70 ⁶²	210,40	263,00	866,90
Цена предложения, руб.	?	155 000 000	55 000 000	75 000 000	200 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	320 856	313 688	342 205	276 849
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

⁶² Площадь уточнена по результатам интервьюирования



6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках / предложениях

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁶³ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина

⁶³ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.



отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

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

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).

Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;



2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					A группа	B группа	III группа
A. Для продажи объектов							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,94

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованной стороной сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка;

2. Анализ объектами для которых с предположительными объектами недвижимости Российской Федерации вызван адекватно сопоставляем на несколько категорий рыночной стоимости:

барда на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния сопоставляем на характеристики объектов: группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 03.06.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в границах МКАД, Зеленоград и города-спутники Мышки, Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в границах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края г. Сосногорск, г. Ялта, г. Алушта, г. Египтинка, а также земельные участки на территории территории;

- **Б-группа:** областные, районные центры и крупные города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в радиусе 30-ти километровых зоны от районного центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Рис. 28. Скидка на торг при продаже торговых объектов⁶⁴

Величина скидки на торг при продаже торговых помещений и зданий по данным на 01 октября 2023 г. для населенных пунктов группы А, к которой относится г. Москва, составляет 4,00%. Оценщик использовал наиболее актуальные данные по скидке на торг из имеющихся в его распоряжении аналитических материалов.

Таблица № 19. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м	?	320 856	313 688	342 205	276 849
Передаваемые права	вид права	Право общей долевой собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	320 856	313 688	342 205	276 849
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./кв. м	-	320 856	313 688	342 205	276 849
Дата продажи	дата	дек.23	дек.23	дек.23	дек.23	дек.23
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	320 856	313 688	342 205	276 849
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	308 021	301 141	328 517	265 775

⁶⁴ Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.10.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2023-goda>



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./кв. м	-	308 021	301 141	328 517	265 775

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

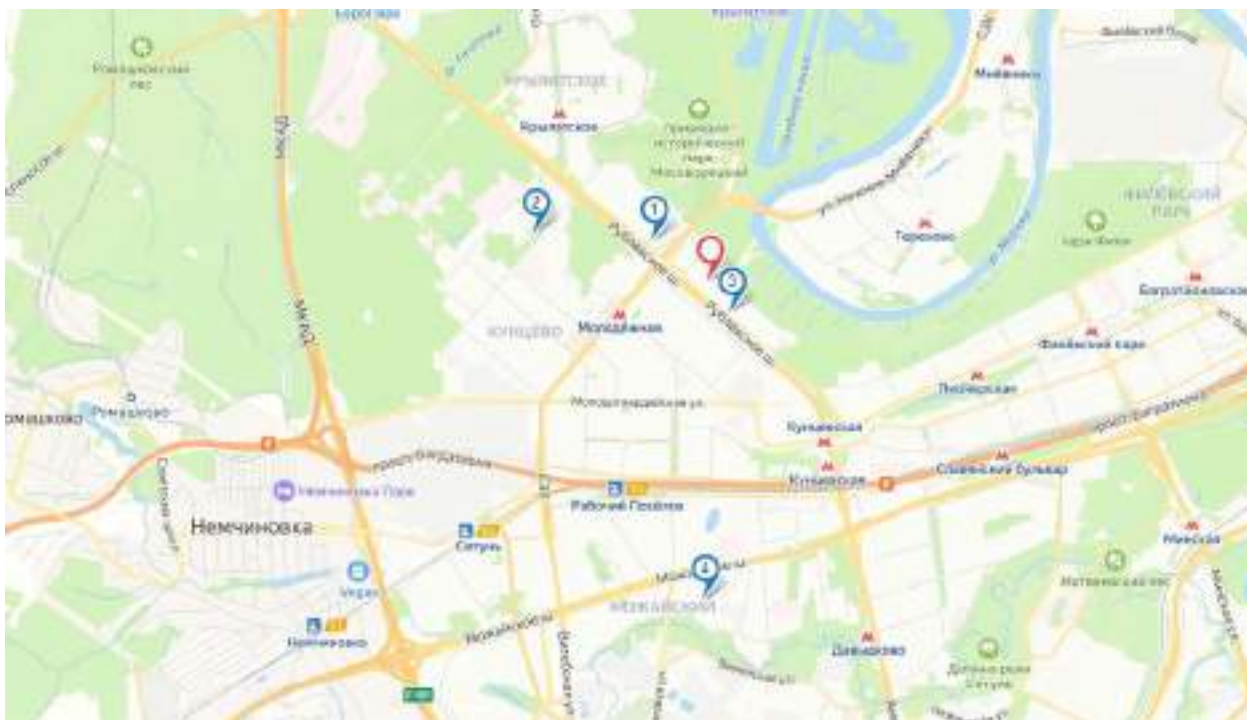


Рис. 29. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)⁶⁵

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

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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2023 г.:

⁶⁵ По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки



4. Удаленность от 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	1,19	1,29	1,38	1,47
	ДО 5 МИН	0,84	1,00	1,08	1,16	1,24
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,78	0,93	1,00	1,07	1,14
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,73	0,87	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,68	0,81	0,87	0,93	1,00

Рис. 30. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро⁶⁶

Таблица № 20. 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. ⁶⁷	14	11	13	14	В транспортной доступности
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	7,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2023 г.:

5. Особенности местоположения здания

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	1,22	1,10	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	1,06	1,04	1,08

Рис. 31. Зависимость цен продаж / арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶⁸

Использовались средние значения коэффициентов, в связи с отсутствием обстоятельств для использования минимальных или максимальных значений.

Таблица № 21. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Величина корректировки, %		-18,03% =(1/1,22-1)×100%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Объект оценки и все объекты-аналоги являются помещениями, кроме объекта-аналога № 4, который является зданием. Требуется корректировка.

⁶⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁶⁷ Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 2 Отчета

⁶⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,05

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов торговой недвижимости по фактору тип объекта⁶⁹

Использовалось среднее значение коэффициента, в связи с отсутствием обстоятельств для использования минимального или максимального значения.

Таблица № 22. Расчет корректировки на тип объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	-3,85% =(1/1,04-1)×100%

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2023 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:



Рис. 33. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁷⁰

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,106} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,106 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 23. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,4	579,7	210,4	263,0	866,9
Величина корректировки, %	x	-1,56%	-11,59%	-9,47%	2,73%

⁶⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁷⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



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

Корректировка на этаж расположения. 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, 01.01.2023 г.

7. 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	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,05	1,18
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	1,13

Рис. 34. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁷¹

Использовались средние значения коэффициентов, в связи с отсутствием обстоятельств для использования минимальных или максимальных значений.

Таблица № 24. 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	
1 этаж	672,40	579,70	210,40	263,00	437,40	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	429,50	0,92 (=1/0,9)
Общая площадь, кв. м	672,40	579,70	210,40	263,00	866,90	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	4,27%	-

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

Корректировка на тип парковки. Далее анализируется тип парковки Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.

21. Наличие 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	1,21
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

Рис. 35. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки⁷²

⁷¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁷² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



Объект оценки оснащен обустроенным парковочным пространством. Однако, учитывая, что указанное пространство не оборудовано контролем доступа, значение корректирующего коэффициента принято на минимальном уровне.

Таблица № 25. Корректировка на тип парковки

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

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

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $C_{np.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-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 $(1-a^n)$.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.



Таблица № 26. Расчет 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	-	308 021	301 141	328 517	265 775
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	14	11	13	14	В транспортной доступности
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	7,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка	x	-18,03%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	-3,85%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	672,4	579,7	210,4	263,0	866,9
Корректировка	x	-1,56%	-11,59%	-9,47%	2,73%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1	1	1 этаж - 437, 4 кв. м, 2 этаж - 429,5 кв. м
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	4,27%
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	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
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%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-14,59%	-6,59%	-4,47%	15,15%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого скорректированная цена аналогов	x	263 072	281 303	313 828	306 036
Общая валовая коррекция		28,59	20,59	18,47	26,84
Весовой коэффициент		0,232	0,261	0,268	0,239
<i>Коэффициент вариации</i>		7,99%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м с НДС	291 690	61 156	73 338	84 161	73 035
Стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. с НДС	196 132 411				



6.2. Затратный подход (отказ от использования)

В соответствии с п. 24 ФСО V 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.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. В8, В9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение Объекта оценки. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемые помещения, невозможно, поскольку большинство их конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемые встроенные помещения, но это приведет к искаженным результатам. На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках настоящей работы отказался от оценки Объекта оценки в рамках затратного подхода.

6.3. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V 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 выгоды.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную)



величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

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

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

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

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 (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости⁷³;

(б) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(б) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

⁷³ Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже



- (d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- (e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- (f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта⁷⁴;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - 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.

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста. Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков (метод, основанный на расчете приведенной стоимости). Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

⁷⁴ Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации



6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода

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

Согласно п. 18 ФСО V 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.

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,02⁷⁵ года (исходя из даты оценки – 25 декабря 2023 г.). Последний год прогнозного периода – 2026 г.

6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет и прогнозирование номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3 Отчета);
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не

⁷⁵ 0,02 года – доля года с даты оценки (25 декабря 2023 г.) по 31 декабря 2023 г.



могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений Объекта оценки. Так как Объект оценки приставляет собой помещения, предназначенные для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.

В связи с тем, что нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 используются в совокупности друг с другом, переданы в аренду одному арендатору, а также приобретались в состав имущества фонда одновременно, при расчете стоимости Оценщик учитывал совместную реализацию объектов. Таким образом, определяется стоимость единого помещения общей площадью 672,40 кв. м. Таким образом, подбирались одна группа аналогов для 2 нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки.

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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









Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год с НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. Перечень элементов сравнения, используемых при проведении расчета, представлен в п. 6.1.4 Отчета.



Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 27. Описание объектов-аналогов для определения рыночной ставки аренды

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Фото	 	 		 	
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 38, корп. 1	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Славянский бул., 9К1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Аминьевское, д. 14, корп. 1
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	14	10	7	13	5
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Требуется косметический ремонт, стандартная отделка (арендные каникулы)	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	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	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob	https://www.cian.ru/rent/commercial/296014696/	https://www.cian.ru/rent/commercial/296360065/	https://www.cian.ru/rent/commercial/295456494/



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации	х	_naznach_ arenda_720_m_moskva_zao_r-n_kry_3470453002 АН «Славный Градь», Елена Иванова, +7 915 231-05-14	+7 966 027-01-57	АН «ВВРЕ», +7 985 305-21-05	АН «Университет Мегapolis», +7 966 051-66-73
Общая площадь, кв. м	672,40	720,00	174,00	420,00	274,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	38 333	44 483	28 571	32 846
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		38 333	53 379	34 286	39 415
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен



Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

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

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

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.



№	Объекты недвижимости	Площадь границы	Варанная граница	Среднее значение по РФ ⁷⁶	по регионам ⁷		
					А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещения и здания с земельными участками	8,90	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисные и другие общественных помещений и зданий	8,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	Складские помещения и зданий с земельными участками	8,90	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственные помещения и здания с земельными участками	8,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,92

Примечание:

1. При достижении документированных и обоснованных заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно изменен в пределах:

- нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка;

2. Анализ объективной рыночной ситуации с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявляет явное местоположение на наиболее конкурентном рыночной ситуации; судя по торг, свои ликвидности.

По степени влияния местоположения на конкурентивной сформированы группы населенных пунктов и регионов, к ним относятся (по состоянию на 01.10.2023 г.):

- А-группа: город Москва с поселками МКАД, Зеленоград и города-спутники Мышки, Балашиха, Котельники, Королев, Коломна, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, т. Санкт-Петербург в пределах МКАД, т. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края г. Славянский, г. Ялта, т. Алушта, т. Евпатория, а также земельные участки на прилегающих территориях;

- Б-группа: областные, республиканские и крупные города-центры субъектов Российской Федерации и их города-спутники, расположенные в пределах 50-ти километровых зоны от районного центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Рис. 36. Скидка на торг при аренде⁷⁶

Величина скидки на торг при аренде торговых помещений и зданий по данным на 01 октября 2023 г. для населенных пунктов группы А, к которой относится г. Москва, составляет 3,00%. Оценщик использовал наиболее актуальные данные по скидке на торг из имеющихся в его распоряжении аналитических материалов.

Таблица № 28. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	38 333	53 379	34 286	39 415
Передаваемые права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	38 333	53 379	34 286	39 415
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./кв. м/год	-	38 333	53 379	34 286	39 415
Дата продажи	дата	дек.23	дек.23	дек.23	дек.23	дек.23
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	38 333	53 379	34 286	39 415
Совершенная сделка/предложение	тип	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	37 183	51 778	33 257	38 233
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./кв. м/год	-	37 183	51 778	33 257	38 233

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

⁷⁶ Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.10.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2023-goda>



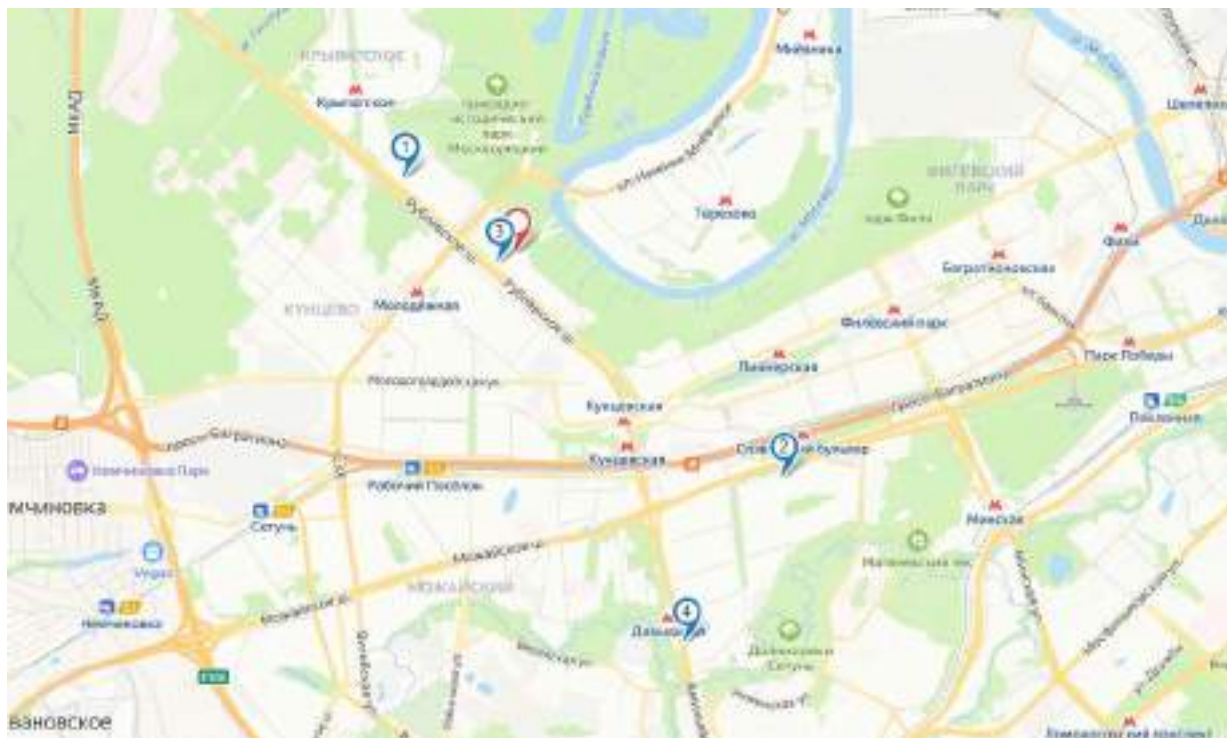


Рис. 37. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки⁷⁷

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

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, 01.01.2023 г., согласно которому удаленность от станции метро оказывает следующее влияние для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК):

4. Удаленность от 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	1,19	1,29	1,38	1,47
	ДО 5 МИН	0,84	1,00	1,08	1,16	1,24
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,78	0,93	1,00	1,07	1,14
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,73	0,87	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,68	0,81	0,87	0,93	1,00

Рис. 38. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро⁷⁸

⁷⁷ По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки

⁷⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



Таблица № 29. 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. ⁷⁹	14	10	7	13	5
Величина корректировки, %		0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2023 г.

5. Особенности местоположения здания

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	1,22	1,10	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 39. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁸⁰

Использовались средние значения коэффициентов, в связи с отсутствием обстоятельств для использования минимальных или максимальных значений.

Таблица № 30. 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 крупной магистральной улицы
Величина корректировки, %		-18,03% = $(1/1,22-1) \times 100\%$	-18,03%	-18,03%	-18,03%

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

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2023 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

⁷⁹ Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 2 Отчета

⁸⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



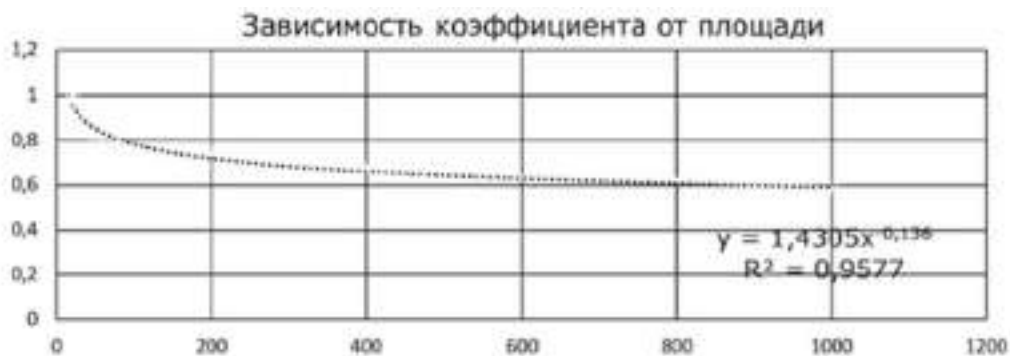


Рис. 40. Зависимость арендной ставки торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁸¹

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,136} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,136 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 31. Корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,4	720,0	174,0	420,0	274,0
Корректировка	x	0,93%	-16,79%	-6,20%	-11,49%

Корректировка на техническое состояние. Корректировка на техническое состояние не вводилась, т. к. Объект оценки и все объекты-аналоги №№1,3-4 имеют стандартную отделку в хорошем состоянии. Отделка объекта-аналога №2 требует проведения косметического ремонта, однако, учитывая, что предусмотрены арендные каникулы и/или компенсация затрат на ремонт (по договоренности с арендодателем), корректировка для объекта-аналога №2 также не вводилась.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Так как Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1 этажах, то корректировка не вводилась.

Корректировка на тип входа. Анализируется тип входа 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, 01.01.2023 г.

8. Наличие отдельного входа

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	1,25	1,15	1,36

Рис. 41. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁸²

⁸¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁸² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



Использовалось среднее значение коэффициента, в связи с отсутствием обстоятельств для использования минимального или максимального значения.

Таблица № 32. Корректировки на тип входа

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип парковки. Далее анализируется тип парковки Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.

21. Наличие 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	1,21
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

Рис. 42. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки⁸³

Объект оценки оснащен обустроенным парковочным пространством. Однако, учитывая, что указанное пространство не оборудовано контролем доступа, значение корректирующего коэффициента принято на минимальном уровне.

Таблица № 33. Корректировка на тип парковки

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

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

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

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

⁸³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



Таблица № 34. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	37 183	51 778	33 257	38 233
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	14	10	7	13	5
Корректировка	x	0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	x	-18,03%	-18,03%	-18,03%	-18,03%
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	672,4	720,0	174,0	420,0	274,0
Корректировка	x	0,93%	-16,79%	-6,20%	-11,49%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Требуется косметический ремонт, стандартная отделка (арендные каникулы)	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
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%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-12,10%	-11,83%	-19,23%	-31,53%
Итого скорректированная цена аналогов	x	32 685	45 655	26 861	26 180
Общая валовая коррекция		26,97	74,83*	32,23	44,53
Весовой коэффициент		0,283	0,194	0,273	0,250
<i>Коэффициент вариации</i>		27,5%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м с НДС	31 978	9 249	8 841	7 337	6 550

**Существенное отличие скорректированных цен объектов-аналогов объясняется ограниченностью предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Имеющие предложения имеют ряд значительных отличий от объекта оценки по таким факторам как местоположение, общая площадь, отдельный вход и т.д., что требует применение значительного числа корректировок. При этом, значения всех отдельных корректировок, учитывающих отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта, обоснованы и соответствуют рыночным данным, в связи с чем существенное отличие скорректированных удельных цен объектов-аналогов так же является обоснованным, соответствующим рыночным данным и не оказывает существенного негативного влияния на результаты расчетов.*



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

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

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

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

- K_{vl} – 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 (авансирование), поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Учитывая сложившуюся на дату оценки на рынке недвижимости неопределенность, используется переменная величина недозагрузки при сдаче в аренду: до конца 2023 г. и в 2024 г. – текущая рыночная вакансия в размере 12,09% (см. п. 4.4 Отчета); в 2025 г., 2026 г. и постпрогнозном периоде в размере 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. В 3 квартале 2023 г. на рынке наблюдается снижение вакантности в связи с низкими темпами ввода торговых площадей и рискам возникновения дефицита, таким образом использование переменных данных о величине недозагрузки соответствует прогнозам участников рынка (см. п. 4.3 Отчета).

Оценщик допускает, что к 2025 г. ситуация на рынке торговой недвижимости стабилизируется в связи с низким вводом новых площадей и реконцепцией имеющихся торговых пространств (анализ величин текущей вакансии и вакансии до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ представлен в разделе 4.4. Отчета).

Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 35. Расчет действительного (эффективного) валового дохода (с НДС, без коммунальных расходов)

Период	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м /год	31 978	34 392	36 043	37 485	38 984
Площадь, кв. м	672,40	672,40	672,40	672,40	672,40
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	21 501 832	23 125 220	24 235 231	25 204 640	26 212 826
Потери от недоиспользования, %	12,09%	12,09%	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	18 902 798	20 329 959	22 674 482	23 581 461	24 524 720

Согласно Договору №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года на оцениваемые помещения, минимальная ставка арендной платы после получения лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией⁸⁴ составляет 1 350 000 руб. в месяц без НДС (1 620 000 руб. в месяц с НДС) или 28 911 руб./кв. м в год с НДС. Арендатор обязан содержать помещения в чистоте, порядке и исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Данная ставка арендной платы не включает в себя коммунальные платежи (п. 2.13 Договора №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года).

В результате расчетов, проведенных Оценщиком в выше представленной таблице, арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 28 112 руб./кв. м в год с НДС с учетом типичной

⁸⁴ Согласно данным официальной информации из реестра лицензий Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка <http://fsrar.ru/licens/reestr> лицензия получена 15 апреля 2020 г.



рыночной недозагрузки⁸⁵ (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило менее 3%. С учетом состава арендной ставки оцениваемых помещений (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений), вариативности ставок аренды на рынке - условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения обусловлена фиксированными условиями долгосрочного договора.

В течение прогнозного периода арендная ставка индексируется на темп роста. В качестве темпа роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год, что отражает прогнозы рынка торговой недвижимости. Расчет величины денежного потока в постпрогножном периоде осуществляется аналогично. Согласно анализу, проведенному Оценщиком, использование данного темпа роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки (п. 4.1 Отчета).

Расчет чистого операционного дохода

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

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

Таблица № 36. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Источник информации	Операционные расходы за один кв. м в год														
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.	24,10% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей														
13. Операционные расходы <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</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>24,10</td> <td>18,12</td> <td>30,10</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>23,85</td> <td>15,69</td> <td>29,63</td> </tr> </tbody> </table>		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	18,12	30,10	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,85	15,69	29,63
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)											
		ОТ	ДО												
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	18,12	30,10												
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,85	15,69	29,63												
Справочник рыночных корректировок (СРД-32) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2023 г.	9 078 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, расположенный в здании 2017 года постройки и имеющий хорошее состояние)														

⁸⁵ 12,09% (согласно разделу 4.4. Отчета)



Источник информации	Операционные расходы за один кв. м в год																																								
 СРД-32, май 2023 г. 1.4. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода. Таблица 1.6.1 Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Город/ Класс</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</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>10078</td> <td>7520</td> <td>5418</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>8731</td> <td>5385</td> <td>3424</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>10842</td> <td>9073</td> <td>6790</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>7835</td> <td>5984</td> <td>4668</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Город/ Класс	A	B	C	1	Москва*				1.1.	Офисные помещения:					Операционные расходы	10078	7520	5418		Эксплуатационные расходы	8731	5385	3424	1.2.	Торговые помещения:					Операционные расходы	10842	9073	6790		Эксплуатационные расходы	7835	5984	4668	
№ п/п	Город/ Класс	A	B	C																																					
1	Москва*																																								
1.1.	Офисные помещения:																																								
	Операционные расходы	10078	7520	5418																																					
	Эксплуатационные расходы	8731	5385	3424																																					
1.2.	Торговые помещения:																																								
	Операционные расходы	10842	9073	6790																																					
	Эксплуатационные расходы	7835	5984	4668																																					

Таблица № 37. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету по данным Справочника ABN Group

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	24,10%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	21 501 832
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	5 181 941
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. на кв. м в год	7 707

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 32, май 2023 г., Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)) операционные расходы на кв. м в год составляют 9 078 руб. с учетом коммунальных платежей (для объектов класса В, к которым можно отнести Объект оценки). Таким образом, без учета коммунальных платежей расходы составят $8\,759\text{ руб.} \cdot (100\% - 22\%) = 7\,081\text{ руб.}$ с НДС.

* Согласно представленным данным Справочника ABN Group величина коммунальных платежей в составе операционных расходов для объектов торгового назначения составляет 22%.

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

Рис. 43. Состав операционных расходов объектов торгового назначения, %⁸⁶

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

⁸⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.



Таблица № 38. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Торговая недви- мость	Операционные рас- ходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 1	Операционные рас- ходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 2	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС, сред- нее значение	Операционные рас- ходы, руб. с НДС
Операционные расходы	7 707	7 081	7 394	4 971 549

Данные о фактических расходах собственника Оценщику не предоставлены в связи с политикой конфиденциальности правообладателя, в связи с этим провести их сопоставление не представляется возможным.

Расходы собственника в 2024-2026 гг. индексируются на темп роста аналогичный темпу роста арендных ставок (инфляцию).

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

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

Таблица № 39. Расчет чистого операционного дохода

Период	25.12.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Действительный валовый до- ход (ДВД), руб. в год	18 902 798	20 329 959	22 674 482	23 581 461	24 524 720
Расходы собственника, под- лежащие вычету, руб. в год	4 971 549	5 346 901	5 603 552	5 827 694	6 060 802
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	-	-	-	-	-
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС в год	13 931 249	14 983 058	17 070 930	17 753 767	18 463 917
Период	0,02 ⁸⁷	1,00	1,00	1,00	1,00
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС за период	232 187	14 983 058	17 070 930	17 753 767	18 463 917

6.3.4. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)⁸⁸, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

⁸⁷ 0,02 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2023 г.

⁸⁸ Применим в рамках оценки бизнеса



- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{89}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговых помещений в размере 10,07%.

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

Таблица № 40. Данные о прогнозном темпе инфляции

Источник	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, 22 сентября 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html	7,5%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%

⁸⁹ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>



Источник	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
----------	------	------	------	------	-----------------------



Прогнозы социально-экономического развития

Прогнозные материалы / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического...

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

23 сентября 2023 18:00

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

001 (348)

Приложения

12 (3418)

Министерство экономического развития Российской Федерации

Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	вариант	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	78,6	83,4	71,3	70,1	70,0
	Консервативный		62,9	64,3	58,7	58,5
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
	Консервативный		8,0	5,4	3,8	4,0
в среднем за год, %	Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
	Консервативный		3,9	3,2	4,0	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	87,5	85,2	90,1	91,1	92,3
	Консервативный		85,7	95,7	97,8	108,3

Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: декабрь 2023 года
(<https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo-br/>)

7,6%

5,1%

4,0%

4,0%

4,0%

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: декабрь 2023 года*

	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ, % к аналогичн. периоду года	0,4	11,3	7,0 (7,0)	5,1 (5,1)	4,0 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ, % к пред. году в среднем за год	6,1	13,8	6,0 (7,2)	5,8 (5,4)	4,2 (4,0)	4,0 (4,0)
Курс доллара за 100 руб., в среднем за год, с учетом выходных дней	87,5	85,8	90,8 (85,8)	91,8 (92,3)	92,3 (92,3)	92,3 (92,3)

Инфляция, принимаемая к расчету

7,55%

4,8%

4,0%

4,0%

4,0%



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

Таблица № 41. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %			10,07%		
Долгосрочный темп роста в год, %	7,55%	4,80%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	17,62%	14,87%	14,07%	14,07%	14,07%

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

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

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

6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

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

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

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

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

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2023 г. составляет: 0,01=0,02 года / 2.

Таблица № 42. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	25.12.2023-31.12.2023	2024	2025	2026
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	232 187	14 983 058	17 070 930	17 753 767
Период	0,02	1,02	2,02	3,02
Середина периода (период дисконтирования)	0,01	0,52	1,52	2,52
Ставка дисконтирования	17,62%	14,87%	14,07%	14,07%
Коэффициент дисконтирования	0,9986	0,9305	0,8129	0,7126
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	231 874	13 941 736	13 876 297	12 650 990



6.3.6. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном 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 № 43. 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 № 44. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб.

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб. с НДС	18 463 917
2	Ставка капитализации	10,07%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. с НДС (3=1/2)	183 303 257
4	Период дисконтирования	3,02
5	Коэффициент дисконтирования ⁹⁰	0,6672
6	Текущая постпрогнозная стоимость, руб. с НДС (6=3*5)	122 296 209

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,02.

6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

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

⁹⁰ Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета



Таблица № 45. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Период	25.12.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	231 874	13 941 736	13 876 297	12 650 990	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. с НДС					122 296 209
Стоимость Объекта оценки, руб. с НДС			162 997 105		

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 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.

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

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

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

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

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



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. 44. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе⁹¹

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. Высокотранспортная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

 Рис. 45. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе⁹²

Таблица № 46. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины 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 № 47. Неопределенность величины стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	196 132 411	162 997 105	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	172 596 522	136 102 583	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	219 668 300	189 891 628	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	172 596 522	189 891 628	
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходам пересекаются			

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

На основании п. 12 ФСО V значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка: в связи с этим Оценщик присвоил больший ранг доходному подходу по факторам учета задачи оценки, учета специфики объекта и рыночной ситуации.

Таблица № 48. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	57,1%
Рыночный (сравнительный) подход	3	42,9%
Сумма	7	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
Сумма	8	100%

⁹¹ «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.

⁹² «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.



Фактор	Ранг	Вес
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	57,1%
Рыночный (сравнительный) подход	3	42,9%
Сумма	7	100,0%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	4	57,1%
Рыночный (сравнительный) подход	3	42,9%
Сумма	7	100,0%

Таблица № 49. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	17,14%	12,86%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	14,29%	10,71%
Учет задачи оценки	20,00%	11,43%	8,57%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	55,36%	44,64%

Таблица № 50. Согласование промежуточных результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки

Подходы	Стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Рыночный (сравнительный) подход, руб.	196 132 411	44,64%
Доходный подход, руб.	162 997 105	55,36%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	177 789 653	

Таблица № 51. Итоговое значение стоимости Объекта оценки

Показатели	Значение
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	177 789 653
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	148 158 044
Итоговая стоимость, округленно (Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595), без НДС, руб. в том числе:	148 158 000⁹³
<i>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, руб.</i>	<i>115 393 000</i>
<i>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, руб.</i>	<i>32 765 000</i>

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне $\pm 20\%$ от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

⁹³ Приведенные далее стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно заданию на оценку

Стоимость каждого из помещений, входящих в состав Объекта оценки, определялась пропорционально его площади в общей площади помещений.

В связи с тем, что нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 используются в совокупности друг с другом, переданы в аренду одному арендатору, а также приобрелись в состав имущества фонда одновременно, при расчете стоимости Оценщик учитывал совместную реализацию объектов. Таким образом, определяется стоимость единого помещения общей площадью 672,40 кв. м. Данные о стоимости каждого из помещений представлены справочно и не могут рассматриваться как итоговая величина их стоимости в случае отдельной продажи.



Таким образом,

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2, по состоянию на 25 декабря 2023 г.⁹⁴ составляет:

148 158 000 (Сто сорок восемь миллионов сто пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС⁹⁵,

в том числе:

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:

115 393 000 (Сто пятнадцать миллионов триста девяносто три тысячи) рублей без учета НДС;

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:

32 765 000 (Тридцать два миллиона семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.

Справедливая (рыночная) стоимость⁹⁶ права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, общей площадью 4 256 кв. м (доля арендатора 103,62 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0002001:8221, принята равной:

0 (Ноль) рублей РФ.⁹⁷

⁹⁴ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

⁹⁵ Приведенные далее стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно заданию на оценку

⁹⁶ Данная величина носит условный характер и не может рассматриваться отдельно без условий и допущений, указанных в настоящем Отчете. Стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и данная величина не предполагает отдельную продажу.

⁹⁷ В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения). Кроме того, на основании ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

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



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 32

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

г. Москва

«12» декабря 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», «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее Задание на оценку № 32 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, проводится нижеуказанным специалистом-оценщиком (далее – «Оценщик»), имеющим соответствующую квалификацию и образование:

2.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 10 (Десяти) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

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

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, и 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 недостижении 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



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, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2;

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2.

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

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

8. Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления:

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

- Основание для установления предпосылок справедливой 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 предположении



(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: 25.12.2023 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.

11.7. 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 пр



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 обнаружение.

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 измерима и прогнозируема.



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. Иные существенные допущения: Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления 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.

14. 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

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

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублевское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.
- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублевское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.
- земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2 – право аренды, доля арендатора 103,62 кв. м, ограничения (обременения) права- не зарегистрированы.

16. 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.

17. 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 содержание



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.

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

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

20. 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).

21. 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.

22. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее **25.12.2023 г.**

23. Стоимость услуг по настоящему заданию на оценку составляет рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ.

24. 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.

25. 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. Списивый** /

Исполнитель: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

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

Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, 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: 03209628000080688F4FC09958

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

	Организация, которую	Доверенность, рег. номер, период действия и статус	Сертификат, серийный номер, период действия	Дата и время подписания перед действиями
Подпись отправителя:	ООО УК "Альфа-Капитал" Сурский Александр Викторович, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	Не требуется для подписания	0309628000080688F4FC09958 ВПО1ААА с 30.05.2023 11:24 по 30.09.2024 7:24 GMT+03:00	12.12.2023 13:35 GMT+03:00 Подпись составляет файл документа
Подпись получателя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Халилова Бота Викторовна, Финансовый директор	Не требуется для подписания	021400C3003E8E4B446F4545 85282389 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	12.12.2023 13:40 GMT+03:00 Подпись составляет файл документа



Приложение 2. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/sale/commercial/296350389/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/296350389/

Москва, 320-й км Кузьминки, Рубинское ш., 39К1 на карте

Торговая площадь, 596 м²

155 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Наличные, 155 000 000

Цена за м²: 260 000 Р

Итого: 300

+7 916 603-02-04

Искать похожие для аренды, собственности и др. услуг

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Помощь, если понадобится в пути

Матрица Проверки

Отчет о достоверности показаний о площади

Помощь

Площадь 596 м²

Этаж 1 из 11

Помощь Сибирск

https://www.cian.ru/sale/commercial/296350389/

Торговая площадь, 596 м²

Продажа торгового помещения 596 м² на Рубинское шоссе, д. 39 корпус 1/115 напротив входа от метро Молодежная! 1-я линия!

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3,5 м, витринное окно по фасаду. Электронное мощност 85 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой стеклянный витраж!

Помещение располагается рядом с метро. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение - "Петровка"

Арендаторы:

1. Магазины "Миска и Острые", площадь 383 м², долгосрочный договор от 27.07.2022 года. Ежемесячная арендная плата 450 000 рублей или 6% от ПТО (ср. арендная плата 600 000 рублей).
2. Бюджетная площадь 220 м² без отдельного входа.

Стоимость продажи 155 млн рублей. Без комиссии.

Скрыть

155 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Наличные, 155 000 000

Цена за м²: 260 000 Р

Итого: 300

+7 916 603-02-04

Искать похожие для аренды, собственности и др. услуг

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Помощь, если понадобится в пути



https://www.cian.ru/sale/commersial/295350300/

Фотографии (2) **Оценки** На карте Таблица объектов

Тип сделки: **Свободная торговля**

Об объекте

Тип недвижимости	Street retail
Площадь	596 м²
Этаж	1 из 11

155 000 000 Р

Создать заголовок объявления

Предложить сделку:

Предложить: 110 250 000

Цена за метр: 246 948 Р

Налог: 1001

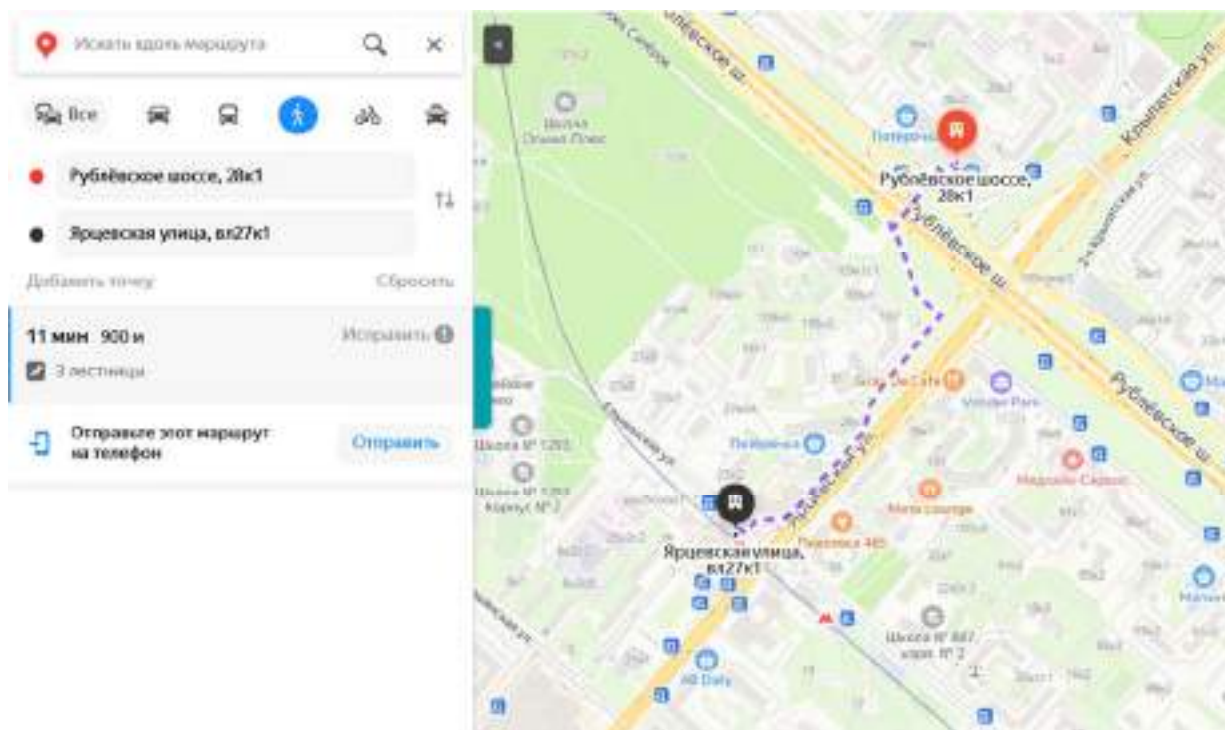
+7 916 603-02-04

Нужно помощь для звонка, сообщение не удалось

Если вы хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Почему пользователи в пути



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_210_m_2128309281

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_210_m_2128309281

Продам торговое помещение, 210 м² 55 000 000 Р ~
20 365 Р/м²

8 495 410-18-05

Получить сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Поступить? Контрактно-проекти?

Ирина Сергеевна
КРАСНОЯР
На Ладно и не ври 2024

Подписаться на продавца

Контрактно-проекти
Ирина Сергеевна

Только на Авито

О помещении

Зона с улицей

Общая площадь: 210 м²

Улицы: 1

Отдел: офисное

Улицы: торговые



https://www.cian.ru/sale/commercial/284481051/

https://www.cian.ru/sale/commercial/284481051/

Подмосковье в Москве > Подольск > Подольский бизнес в Москве > ЗАО > Коммерция > Бизнес-помещения > Бизнес-офисы

Общая площадь: 263 м² | Фото: 10 | Видеопромотр: 1 | Звонки: 0

Арендный бизнес, 263 м²

Москва, ЗАО р-н Куньинский, Рублевская, 126Б, 1-й этаж

Метро: Молодцовская 15 мин | Метро: Куньинская 15 мин

Выборы: Показать

75 000 000 ₽

Создать заголовок и описание

Цена за м²: 284 172 ₽

Налог: 0 ₽

+7 917 591-32-57

☎ Номер только для звонков, сообщения не придет

📄 Документы: указать номер, указать тип

ИНВЕСТИ

ИНВЕСТИ 7

Документы: показать

РАБОТА

Отдел продаж: INVEST 7

+4.2 | 11

Отчет о гражданской ответственности продавца и покупателя

Есть

Узнайте больше о проекте TALLER

Узнайте больше о проекте TALLER

Площадь: 263 м²

Этаж: 1

Стоимость: 585 000 €/мес.

https://www.cian.ru/sale/commercial/284481051/

фотографии | Описание | на карте | Показы объявлений

Арендный бизнес, 263 м²

Ю: 1613196

Продано торгового помещения с архитектурой, 2-х этажи: 263 м² на 1 этаже. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Окружение: детский магазин "Бимба", супермаркет "Мираторс", сеть аптек "Аска".

Помещение располагается в центре жилого массива. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль проезжей части.

- Высота потолков: 2,8 м
- 2 торговых входа
- За нейтральность: 40 м²
- Сделан план провоза

Арендаторы: Италия, Южная Корея, Китай. Доходность: от 9,36%. Звоните, чтобы узнать подробности.

Статус: »

Позвоните автору

Вы свяжетесь со всеми авторами

Позвонить автору

75 000 000 ₽

Создать заголовок и описание

Цена за м²: 284 172 ₽

Налог: 0 ₽

+7 917 591-32-57

☎ Номер только для звонков, сообщения не придет

📄 Документы: указать номер, указать тип

ИНВЕСТИ

ИНВЕСТИ 7

Документы: показать

РАБОТА

Отдел продаж: INVEST 7

+4.2 | 11



https://www.cdn.ru/sale/commercial/204401051/

Контроль: Описание На карту Показать описание

Кредитный бизнес, 263 м²

Об объекте

Площадь	263 м²
Этаж	1
Оборудован	Нет

75 000 000 Р

Средняя за последние 12 месяцев

Цена за метр 285 512 Р

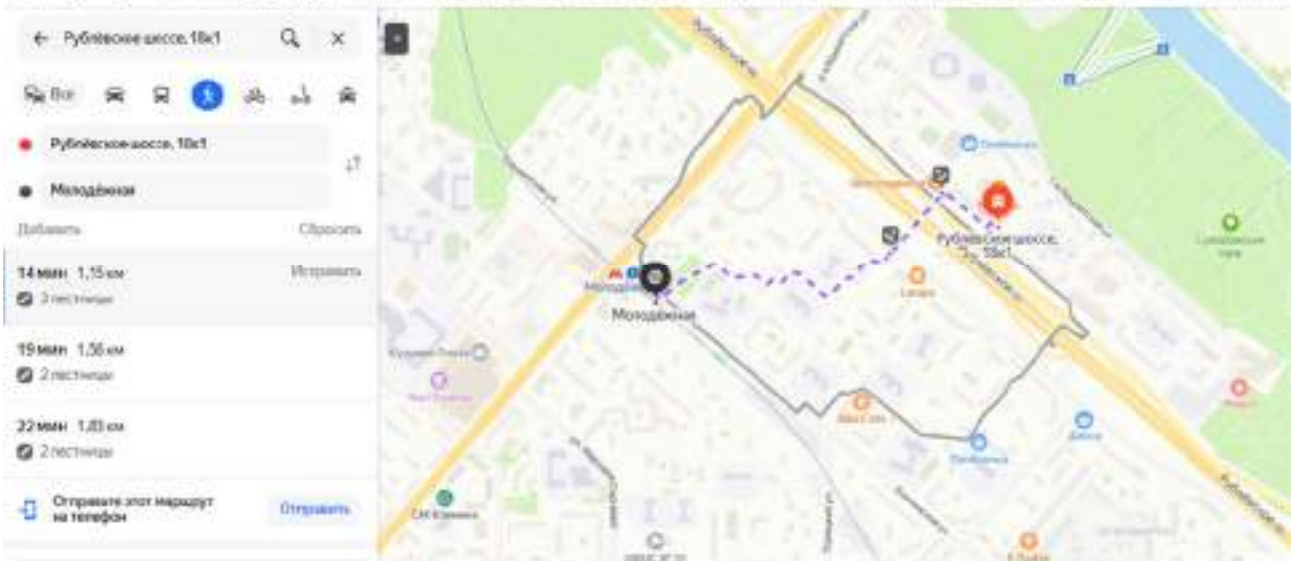
Наполн 100%

+7 917 591-32-57

☎ Номер только для звонков, сообщения не работают

📄 Если хотите оставить заявку, нажмите сайт

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.438792%2C55.721808&mode=routes&route=55.741289%2C37.430941-55.740255%2C37.417951&...



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_866_m_2192050157



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_866_m_2192050157

Продам торговое помещение, 866 м² 200 000 000 Р

8 495 410-18-66

Написать сообщение

Спросите у продавца



О помещении

Вид: случай

Общая площадь: 866 м²

Страна: Россия

Тип сделки: продажа


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_866_m_2192050157

Расположение

Москва ул. Петра Алексеева, 12/25

• Куцаковский 21-50 мин. • Давыдовский 21-50 мин.

• Митяевская 21-31 мин.



200 000 000 Р

8 495 410-18-66

Написать сообщение

Спросите у продавца

Описание

Продаю здание 866,9 кв.м с арендатором на ул. Петра Алексеева, д. 12, стр. 25 (7 минут транспортом от м. Куцаковский), Тлвевадское.

433 кв.м на 1 этаже, 433,9 кв.м на втором этаже смешанная планировка. Двухэтажное здание с фасадом из серого кирпича, зона разгрузки, высота потолка 3 м, внутренняя стена по фасаду 3-метровая несущая 153 кв.м. Подковообразная возвышенность, место для размещения рекламы.

Помещение расположено в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик, обильная парковка. Окружение: ЖК Куцаков Град I, ЖК Куцаков Град II, обилие магазинов, фитнес-клубов, клубов World Class, Куцаковский Банк, бар/кафе/барбекю-дружки.



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_premislenie_066_m_2192050157

Помещение расположено в центре жилого микрорайона, рядом остановка общественного транспорта. Максимальный автомобильный и пешеходный трафик вдоль пешеходки. Окружение: ЖК Кузнецов Град I, ЖК Кузнецов Град II (общее количество квартир в ближайшем окружении в 2023 году - 5700), сеть фитнес-клубов World Class, Куницынский Банк, барбершопы и др.

Арендаторы:

1. Супермаркет "Петрович" (416,5 кв.м), ежемесячная арендная плата 650 000 рублей на 1-й год без привязки к ТП (1 000 000 руб в 5-й год). Срок договора на 10 лет с мая 2021 года. Индексация 5%. Арендаторная задаток получен.
2. Второй этаж холла. Ежемесячная арендная плата 500 000 рублей.
3. Первый этаж 61 кв.м кафе "Писка", ежемесячная арендная плата 200 000 рублей, общий ежемесячный арендный поток 1 650 000 рублей.

Стоимость продажи 200 млн. рублей, УСН без комиссии.

200 000 000 ₪

250047 ₪/кв.м

8 495 410-18-88

Получить сообщение
Станет более ясно

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Сайт продавца?
- Торговая марка?
- Как можно посмотреть?

Матвей Король
Екатерина
На авто с октября 2024
Документы готовы

О здании

Полная информация

№ 00200001 | 3 комнаты (17 кв.) | 240 кв.м (вкл.) | 4 комнаты

Посетить сайт



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._arenda_720_m_moskva_zao_r-n_kry_3470453002

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._arenda_720_m_moskva_zao_r-n_kry_3470453002

Своб. назнач. (аренда) 720 м² Москва, зао, р-н Кры **2 299 990 Р**
в месяц

5 915 231-05-14

О помещения
Вид: офисный
Общая площадь: 720 м²
Этаж: 1

Страна: Россия
Телефон: +7 495 231-05-14

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._arenda_720_m_moskva_zao_r-n_kry_3470453002

Расположение

Москва, Мухоморова, 58к1
Крестьянский: 5-10 мин. • Владыкинское: 11-15 мин.
Тарновский: 2-11 мин.

2 299 990 Р
в месяц

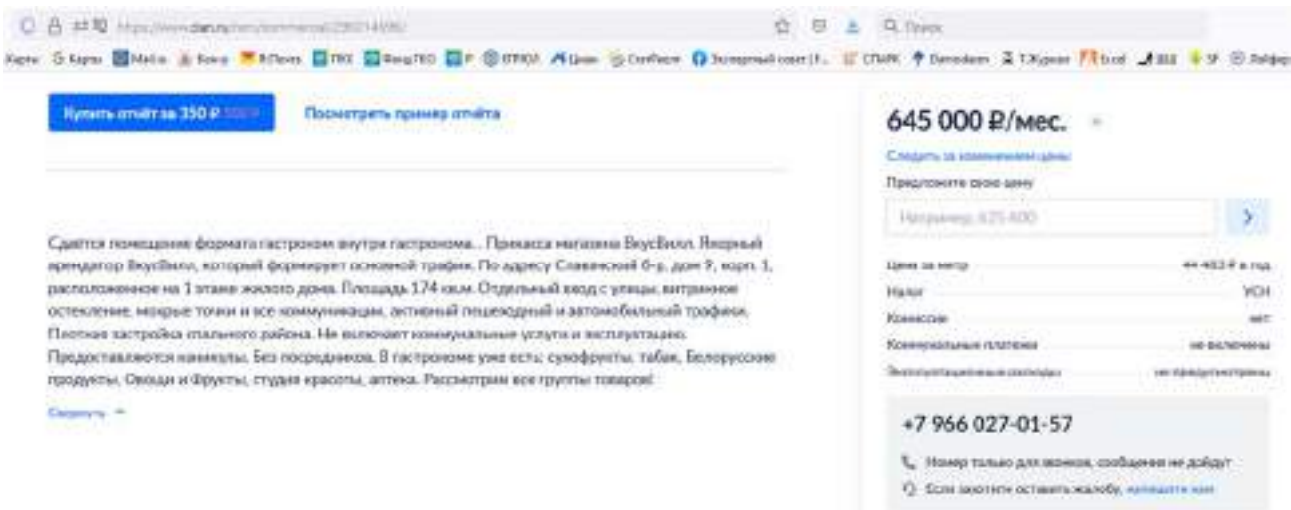
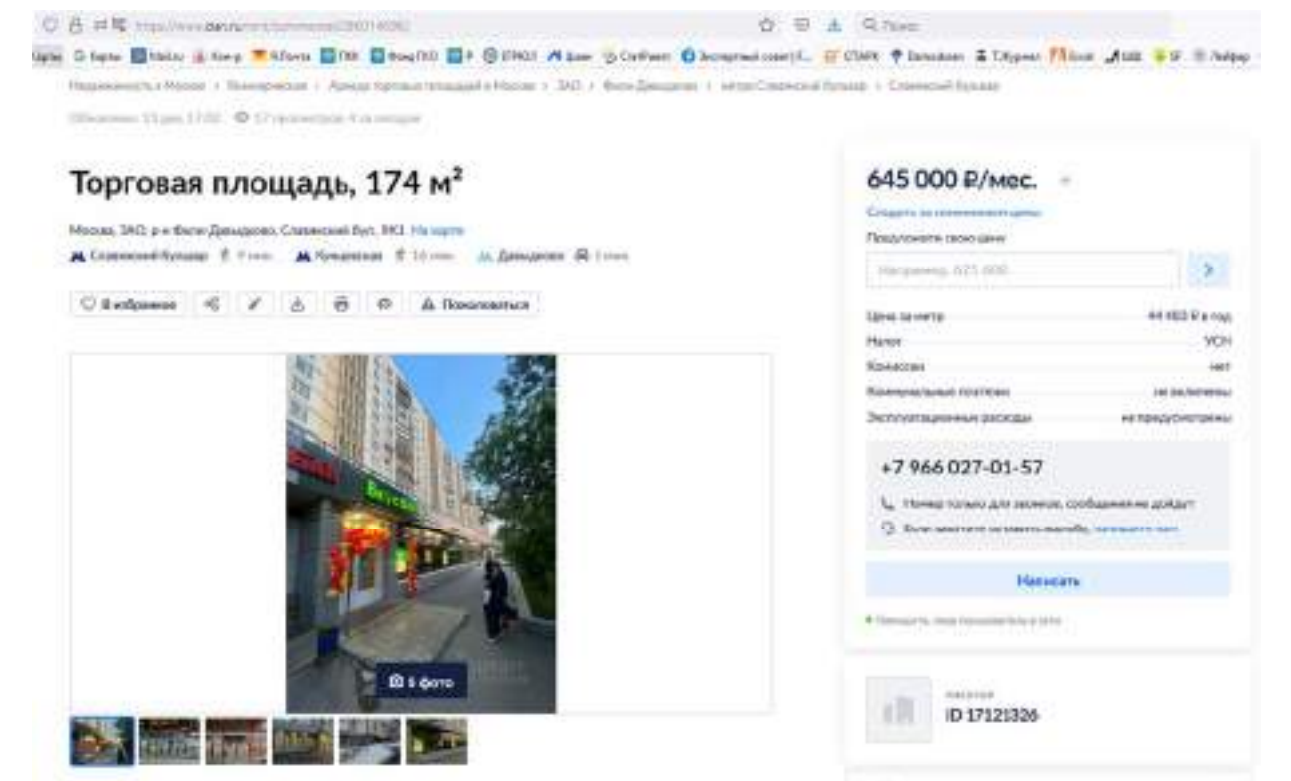
Описание
БЕЗ КОММЕРСОВ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! Предлагается аренда нежилого помещения свободного или торгового назначения на 1 этаже, пристроено к жилому дому, оборудован вход с парадной лестницы, домоф. 3-этаж. 2-этаж. планировка (площадь 720 м² с ровным полом). Выход на территорию. Высота потолков в зале 3,20 метра. Специализированная охрана территории. Благоустроенная улица на пешеходной стороне здания. Электроэнергия оплачивается отдельно по факту потребления.

О здании
Пол: паркет, ламинат
Пол: паркет, ламинат





<https://www.cian.ru/rent/commercial/296014696/>



Условия аренды

Предложения	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Максимальный срок аренды	11 мес.

Об объекте

Тип помещения	Street retail
Площадь	174 м²
Этаж	1 из 17
Высота потолка	4 м
Состояние	Требуется косметический ремонт
Количество оконных проемов	1
Мощность, кВт	50

645 000 Р/мес.

Создать на основании цены

Предложено мин. цену

Начальная: 625 000

Цена за метр: 44 433 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные услуги: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 966 027-01-57

Написать

Идентификационный номер: ID 17121326

Отчет о реальности стоимости помещений в городах



<https://www.cian.ru/rent/commercial/296360065/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/296360065/>

Надежность Москва > Центральный > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Южный > метро Молодежная > Южная сторона

Обновлено 14 дек. 2021 0:00 3 фотографии 0 видео

Торговая площадь, 420 м²

МОСКВА, ЦАО, ул. Бульвар, Рублевский в. 23К1, на карте
Молодежная 10 мин.

В избранное

22 фото

Этажи 420 м² | Этаж 1 из 16 | Планировка Саблорфо

1 000 000 Р/мес.

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Налог: 970 000

Цена за метр: 23 810 Р/кв. м год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 305-21-05

Позвонить только для звонков, сообщения не придет
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

300 000 руб./мес. аренда места
888Е
Дополнить объявление

10 лет 9 лет | Оценка в рублях: 508

Отчет о пригодности помещений в аренду

<https://www.cian.ru/rent/commercial/296360065/>

Возрастен (22) Описание Фотографии Похожие объявления

Торговая площадь 420 м²

Сделка по помещению супермаркета Магнолия на Рублевском шоссе, 5 минут пешком от метро Молодежная. Прямая аренда от собственника. Планировка находится на 1-ом этаже жилого дома. В помещении 2 отдельные зоны. Разгрузочный пандус со двора. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Хороший потенциал роста ассортимента районы. Возможно размещение продовольственной категории, сувенирчат, торговую точку, салон, банк.

Возможное назначение

Продукты

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Моей задаче фото?

или узнайте подробности по телефону

1 000 000 Р/мес.

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Налог: 970 000

Цена за метр: 23 810 Р/кв. м год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 305-21-05

Позвонить только для звонков, сообщения не придет
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать



https://www.cian.ru/rent/commmercl/298360065/

фотографии (2) Описание На карте Похожие объявления Торговая площадь: 430 м²

Условия аренды

Предложение	1 месяц
Тип аренды	Прочая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	430 м²
Этаж	1 из 16
Высота потолка	3,2 м
Планировка	Свободная
Состояние	Дизайнерский ремонт
Вид	Отличный с улицы
Мебель	Нет

1 000 000 Р/мес.
Средство за минимальную цену
Предложить свою цену
Платформа: 9771020

Цена за метр: 23 570 Р за кв. метр
Комиссия: 4%
Бюджетные платежи: по факту
Дополнительные расходы: включены

+7 985 305-21-05
Ночью только для звонков, сообщения на дежурт.
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ ОБЪЕКТЕ
BBRE
Делать покупки

16 дней в год
Общая площадь: 100



<https://www.cian.ru/rent/commercial/295456494/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/295456494/>

Назначение: Москва • Коммерция • Аренда помещений/офисов/магазинов/Москва • МБ • Выезд/Доставка • метро/Пешком • Аренда помещений

Здание: 21 этаж/2027 • 15 помещений/Свободно

Свободное назначение, 274 м²

Новое ЗАО, р-н Тимирязевский, Ленинковский д. 14/11. На карте

▲ Юнцовский

Выборы:

Площадь: 274 м² | Этаж: 1 из 5 | Тип: Свободно

749 984 Р/мес.

Средняя за последние 12 мес.

Предпочтительные условия:

Платежный цикл: Платеж, Т21-600

Цена за метр: 27 346 Р в год
 Налог: УСН
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 051-66-73

Нужна помощь для оплаты, обслуживания объекта?
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Университет Метрополит
 Документы проверены

История
 Отдел аренды коммерческой недвижимости

Отчет о привлекательности

<https://www.cian.ru/rent/commercial/295456494/>

Котировки:

Свободное назначение, 274 м²

БЕЗ КОМИССИИ! Новый дом. Сдается банк с оооооом во первом этаже площадью 274 кв м с отдельным входом с улицы. Стандартный отдел. Кондиционер (сплит). Электричеством мощность 45 кВт/УСН. Ленинковский шоссе, 14/11, 25 минут пешком от метро Юнцовская. ЛЭСТ 152790

Возможное назначение

Офис

Буд: банк, продукты, коммерция, магазин, сувенир, паркинговое, салон красоты, фотостудия

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Как это работает | Новая услуга?

мы знаем подробности по телефону

Написать

Остались вопросы по объявлению?
 Проведите сделку и объявление и получите необходимую информацию

Написать

749 984 Р/мес.

Средняя за последние 12 мес.

Предпочтительные условия:

Платежный цикл: Платеж, Т21-600

Цена за метр: 27 346 Р в год
 Налог: УСН
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 051-66-73

Нужна помощь для оплаты, обслуживания объекта?
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Университет Метрополит
 Документы проверены

История
 Отдел аренды коммерческой недвижимости

Отчет о привлекательности



https://www.cian.ru/rent/commercial/253456494/

фотографии | Описание | на карте | Похожие объявления

Условия аренды

Тип аренды	Прямое соглашение
Срок аренды	Долгосрочный

Об объекте

Площадь	274 м²
Этаж	1 из 5
Высота потолков	3,36 м
Остаток	Только ремонт
Вид	Одностороннее освещение

749 984 Р/мес.

Средняя по рынку цена за м²

Подайте заявку сейчас

Площадь: 274 м²

Цена за м²: 2734 Р/м²

Наличие: УСН

Ремонт: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 051-66-73

Позвоните для уточнения условий аренды

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

Агентство недвижимости
Университет Метрополис
Деловые процессы

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.460438%2C55.711525&mode=route&rttext=55.71265%2C37.454276-55.714624%2C37.460438%2C55.711525

← Амальевское шоссе, 14с1

Бус | Авто | Пешком | Мотоцикл | Такси | Каршеринг

● Амальевское шоссе, 14с1

● Давыдово

Добавить | Очистить

5 мин 440 м

Марафут в транспорте | Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон | Отправить



Предложения, используемые для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169241>, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа торгового помещения с арендаторами
г. Москва, ул. Ереванская д. 17 стр. 1 | Царицыно (ТЦ) (рядом 10 мин.)

Цена объекта: 125 000 000 руб.
Цена за м²: 203 252 руб.

Площадь: 615 м²
Этаж: 1,2
Планировка: Открытая
Статус: За выездом арендатора
Высота потолка: 3,6 м
Мощность электроснабжения: 80 кВт

Информация по арендатору
Арендатор: супермаркет Петрович
Масштаб торговой точки: 938 000 руб.
Годовой арендный поток: 11 254 000 руб.
Владельцы доли участия: 5%
Срок аренды: 11,1 лет (без учета индексации)
Депозит: 9% годовых

Коммерческие условия
Цена за м²: 125 000 руб.
Общая стоимость: 125 000 000 руб.
Комиссия: 3%

Стоимость продажи 125 млн. рублей, без комиссии.

Продажа торгового помещения с арендаторами
г. Москва, ул. Ереванская д. 17 стр. 1 (рядом 10 минут от м. Царицыно) | ТЦ рядом с домом.

615 м² на 1 этаже, 123,4 м² на 2 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с первой линии и два дополнительных входа со двора для погрузки/разгрузки, высота потолка 3,6 м.
Электроснабжение мощностью 80 кВт. Место для размещения рекламы.
Земельный участок в аренде.

Возле здания парковка для 35-40 автомобилей и 10 автомобильных мест можно припарковаться на внутренней стороне.

Арендаторы:
1. Продуктовая сеть "Петрович", основная арендная плата на 1-ый год 125 000 рублей, на 2-ой год 875 000 рублей, начиная с 3-его года 875 000 рублей, на канал с 4-ого года увеличение на больше 5%, договор от 28.04.2022 года на 10 лет.
2. Гостиница, основная арендная плата 165 000 рублей, индексация 5%. Общая месячная арендная плата на первый год 938 000 рублей.

Стоимость продажи 125 млн. рублей, без комиссии.



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169760>, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа помещения с супермаркетом Пятёрочка
г. Москва, ул. Туристская д. 20 корпус 1 Пятёрочка (станция метро 5 мин.)

Цена объекта: 220 000 000 руб.
Цена за м²: 284 974 руб.

Площадь: 772 м²
Этаж: 1
Планировка: Открытая
Состояние: Качественный ремонт

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет
Срок действия аренды от:	
Срок действия аренды до:	
Начальная арендная плата:	1 450 000 руб.
Повышая арендная плата:	17 400 000 руб.
Бонусная индексация:	600 индексации
Срок аренды:	12.6 лет (без учета индексации)
Дивиденды:	28% годовых

Продажа торгового помещения 772 м² с арендатором супермаркет Пятёрочка
на ул. Туристская, д. 20 корпус 105 минут транспортом от метро Пятёрочка. 1 линия дома.

Помещение 772 м². Расположено на 1 этаже (400 м²), на антресоли (70 м²) и в подвале (302 м²), открытая планировка, несколько отдельных выходов соев зона розничной торговли, высота потолка 3 м, витринное окно по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение расположено в центре жилого массива, рядом станция обслуживания транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: продуктовый сеть Пятёрочка, начисли арендную плату 1 450 000 рублей без индексации и РТО. Срок договора до 2029 года от 25.01.2019 года.

Стоимость 220 млн. рублей. Без комиссии.

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет Пятёрочка
Срок действия аренды от:	2019
Срок действия аренды до:	2029
Начислен арендная плата:	1 450 000 руб.
Повышая арендная плата:	17 400 000 руб.
Бонусная индексация:	600 индексации
Срок аренды:	12.6 лет (без учета индексации)
Дивиденды:	

Коммерческие условия

Цена за м ² :	
Общая стоимость:	220 000 000 руб.
Комиссия:	



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164222, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа помещения с супермаркетом Пятёрочка
г. Москва, Варшавское шоссе д. 169

Цена объекта: 155 000 000 руб.
Цена за м2: 316 973 руб.

Площадь: 489 м2
Этаж: 1
Площадь полезная: Открытая
Статус: Качественный рейтинг
Высота потолка: 4 м
Мощность инженерии: 300 кВт

Информация по арендатору
Арендатор: супермаркет "Пятёрочка"
Срок договора аренды от: 2023
Срок договора аренды до: 2032
Местная арендная плата: 1 000 000 руб.
Годовой арендный налог: 12 000 000 руб.

Информация по арендатору
Арендатор: супермаркет "Пятёрочка"
Срок договора аренды от: 2023
Срок договора аренды до: 2032
Местная арендная плата: 1 000 000 руб.
Годовой арендный налог: 12 000 000 руб.
Квотирование: 5%
Окупаемость: 12,9 лет (без учета индексации)
Доходность: 33% годовая

Коммерческие условия
Цена за м2:
Общая стоимость:
Категория:

Продажа торгового помещения 489 м2 с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на Варшавском шоссе, д. 169 в 9 минут пешком от м. Лососинская. 1 этаж для выезда.

489 м2 на 1 этаже, открытая планировка, четыре отдельных входа, высота потолка 4 м, большие окна во фронт. Электронная вывеска, 300 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение расположено в новом торговом комплексе "Лососинский", развитая инфраструктура.

Арендатор: продукция сеть "Пятёрочка", договор от 15.01.2022 на 10 лет, местная арендная плата 1 000 000 руб или 5% от РТО со второго года. Индексация не более 5%. Фронтальная вывеска занята "Пятёрочка".

Стоимость продажи 155 млн. рублей. Без комиссии.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151400, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа помещения с арендатором Пятерочка
г. Москва, проспект Мира д. 131к2 ВДНХ (пешком 5 мин.)

Цена объекта: 180 000 000 руб.
Цена за м2: 300 000 руб.

Площадь: 600 м2
Этаж: 1
Посещение: Открытое
Отделка: Косметический ремонт
Высота потолков: 3,5 м
Мощность электропитания: 90 кВт

Информация по арендатору

Арендатор:	Петерочка
Срок договора аренды от:	07.2018
Срок договора аренды до:	08.2028
Минимальная аренда за год:	5 190 000 руб.
Параллельный платеж:	14 280 000 руб.
Базисный индексации:	5%
Срок аренды:	12,6 лет (без учета индексации)
Динамика:	70% годовая

Помещение: 600 м2
Этаж: 1
Посещение: Открытое
Отделка: Косметический ремонт
Высота потолков: 3,5 м
Мощность электропитания: 90 кВт

Полный арендный платеж: 14 280 000 руб.

Информация по арендатору

Арендатор: Петерочка
Срок договора аренды от: 07.2018
Срок договора аренды до: 08.2028
Минимальная аренда за год: 5 190 000 руб.
Параллельный платеж: 14 280 000 руб.
Базисный индексации: 5%
Срок аренды: 12,6 лет (без учета индексации)
Динамика: 70% годовая

Коммерческие условия

Цена за м2: 300 000 руб.
Объем аренды: 600 м2
Базисная:

Предлагается на продажу торговое помещение с арендатором на проспекте Мира д. 131к2 (пешком 5 минут от м. ВДНХ) 7-е здание 600 м2 на 1 этаже встроенно-пристроенного здания, 2 отдельных входа с улицы, внутреннее озеленение, высота потолка 3,5 м, залитая стяжка пола. Электрическая мощность 90 кВт, для коммуникаций двутравяные. Место для размещения рекламной вывески.

Большой жилой массив, интенсивный автомобильный и пешеходный трафик, окупаемость.

Арендатор: супермаркет "Петерочка", договор аренды от июля 2018 года на 10 лет, аренда ставка составляет 7% от товарооборота, индексация 5%.

Страйность продажи: 180 млн рублей. Без комиссии.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157295, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Арендный бизнес с арендатором "Мираторг"
г. Москва, ул. Княженина д. 2 (ЖК Лефортово (пешком 5 мин.))

Цена объекта:	130 000 000 ₽	Цена за м2:	266 940 ₽
Площадь:	487 м2	Этаж:	- 1
Подъезд:	Открытый	Страна:	За выездом арендатора
Высота потолка:	4 м	Мощность электропитания:	97 кВт
Парковка:	Перед фасадом	Срок сдачи:	11,8 лет (без учета индексации)
Доходность:	8,5% годовых		

Продано торговое помещение, площадью 487 м2 на ул. Княженина д.2 15 минут пешком от метро "Лефортово", 1 этаж здания.

487 м2 высокой площади (фактически полноточный 1 этаж), открытая планировка, отдельный вход с уровня земли и один вход на подземного паркинга, высота потолка 3 м, автономное отопление по фасаду. Электрическая мощность 97 кВт. Парковка перед фасадом. У комплекса большой подземный паркинг.

Помещение располагается в новом ЖК Лефортово корпус 3, в шаговой доступности от бизнес-центра ТТК Лефортово. Демонстрация и эксплуатация. Собственность получена.

Арендаторы:
1. Супермаркет "Мираторг", договор аренды от 28.03.2022 года на 10 лет, площадь 400 м2, месячная арендная плата на 1 год 800 000 рублей, 2 год 840 000 рублей, 3 год 880 000 рублей, безусловная индексация 5%, привилегия к РТО 5%.
2. Аптека Доктор Стелетов. Договор с июля 2023г. Ежемесячная арендная плата на 1 год - 90 000 руб., 2й год - 120 000 руб.

Стоимость продажи 130 млн. рублей. Без комиссии.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151739, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа торгового помещения с арендатором ВкусВилл
г. Москва, Костановская д. 51е2 (Славянской бульвар) (пешком 7 мин.)

Цена объекта: 80 000 000 руб.
Цена за м²: 346 320 руб.

Площадь: 231 м²
Этаж: 1
Планировка: Открытая
Состояние: Качественный ремонт
Высота потолков: 6 м
Парковка: Рядом фасадом

Информация по аренде
Арендатор: ВкусВилл
Срок до истечения аренды от: 14 марта 2028
Нынешняя арендная плата: 6 240 000 руб.
Парковка: парковочный тариф

Срок аренды: 12,8 лет (без учета индексации)
Доходность: 7,8% годовых

Действия: [Оценить](#) [Сравнить](#)

Похожие предложения

Помещение торгового назначения с арендатором ВкусВилл на Костановской улице, д.51е2 (7 минут пешком от метро Славянской бульвар).

231 м² на 1 этаже двухэтажного торгового здания, открытый плановый, отдельный вход с фасада. Качественный фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение расположено в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта, фасадом автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: гипермаркет "Мираторг".

Арендатор: ВкусВилл, арендная плата 6 240 000 рублей.

Стоимость продажи 80 млн рублей. Без комиссии.

Коммерческие условия

Цена за м²: 346 320 руб.
Общая стоимость: 80 000 000 руб.
Планировка: Без колонн

Действия: [Оценить](#) [Сравнить](#)



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160545>, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа торгового помещения с супермаркетом Пятёрочка

г. Москва, пр-кт Андропова д. 48 | Коломенская (пешком 10 мин.)

Цена объекта: 105 000 000 ₽ | Цена за м2: 248 815 ₽

Площадь: 422 м2 | Этаж: 1-2 | Планировка: Свободная | Статус: Качественный ремонт | Высота потолков: 3,5 м | Мощность электропитания: 70 кВт

Информация по арендатору

Арендатор: супермаркет "Пятёрочка" | Срок договора аренды от: 2023 | Срок договора аренды до: 2033 | Ежемесячная арендная плата: 843 400 руб.

Информация по арендатору

Арендатор: супермаркет "Пятёрочка"

Срок договора аренды от: 2023 | Срок договора аренды до: 2033 | Ежемесячная арендная плата: 843 400 руб. | Годовая арендная плата: 10 121 200 руб. | Ежегодная индексация: 5% по соглашению сторон | Срок аренды: 10,4 лет (без учета индексации) | Доверенность

Коммерческие условия

Цена за м2: | Обладает статусом: | Бизнес-план: | [Хочу посмотреть](#) | [Предложить цену](#)

Продажа торгового помещения с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на проспекте Андропова, д. 48 (10 минут пешком от м. Коломенская), 1 линия дома.

Часть отдельно стоящего здания. На первом этаже 295,7 м2, в подвале 125,7 м2. Есть все необходимые коммуникации: ЛВС, ГВС, электрическая мощность 70 кВт, приточно-рекуперационная система отопления.

Помещение расположено в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Союзные арендаторы – аптекари, магазин "Супермаркет Океан", ВидеоПазл.

Арендатор: супермаркет "Пятёрочка"; долгосрочный договор аренды на 10 лет, ежемесячная арендная плата 843 400 рублей или 5% от РТО, индексация 5% по соглашению сторон.

Стоимость продажи 105 млн. рублей. Без комиссий.



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722>, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа помещения с арендатором Магнит
г. Москва, Ленинский проспект д. 34/1

Цена объекта: 140 000 000 руб.
Цена за м2: 317 460 руб.

Площадь: 441 м2
Этаж: 1, -1
Лифты: Открыты
Отделка: Качественный ремонт
Высота потолков: 4, 2,5 м
Мощность электроснабжения: 55 кВт

Информация по арендатору:
Арендатор: Продуктовая сеть "Магнит"
Срок договора аренды от: 2019
Срок договора аренды до: 2029
Масштаб аренды: 880 000 руб.

Продажа торгового помещения 441 м2 с арендатором "Магнит" на Ленинском проспекте, д. 34/1

1-й этаж – 281 м2, цоколь – 160 м2, открытая планировка. 2 отдельные выходы в фасад и со двора, высота потолков – 1 этаж – 4 м и цоколь – 2,5 м, выгнутые окна по фасаду. Электронесчетная мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой районный потенциал.

Помещение расположено в центре жилого массива, рядом оживленно-общественная транспортная. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Окружение: продуктовая сеть "Десна", "Амура Визор", банк "ВТБ".

Арендатор: продуктовая сеть "Магнит", долгосрочный договор на 10 лет с 2019 года, ежегодная индексация 5%, масштаб аренды от – 880 000 (рублей).

Стоимость продажи 140 млн. рублей. Без комиссии.

Коммерческие условия

Арендатор: Продуктовая сеть "Магнит"
Срок договора аренды от: 2019
Срок договора аренды до: 2029
Масштаб аренды: 880 000 руб.
Порядок арендной платы: 10 560 000 руб.
Внутренняя индексация: 5
Срок аренды: 13,3 лет (без учета индексации)
Депозиты: 2,5% годовые



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164591, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа торгового помещения с арендаторами
г. Москва, ул. Плещеева д. 14 Шоссе энтузиастов (транспортом 5 мин.)

Цена объекта:	195 000 000 руб.	Цена за кв. м:	187 861 руб.
Площадь:	1 038 кв. м	Этаж:	1
Планировка:	Открытая	Строение:	Качественный ремонт
Высота потолков:	2,5-3,5 м	Мощность электроснабжения:	120 кВт

Информация по арендатору:
 Андрей
 Брокер по работе с недвижимостью
 +7 (495) 374 90 77

Продажа торгового помещения 1038 кв. м с арендаторами на ул. Плещеева д. 14 (5 минут транспортом от метро Восток-Знание).

Помещение 1038 кв. м располагается на 1 этаже, открытая планировка, изначально отделанная модала, высота потолков 2,5-3,5 м, встроены два напольных холодильника.
 Электрическая мощность 120 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом расположена станция общественного транспорта. Метровый автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендаторы:

1. Супермаркет "Пятерочка", площадь 478,4 кв. м, месячный арендный платеж 700 000 рублей, индексация 5% по соглашению сторон со 2-го года, договор аренды от 15.07.2021 года на 10 лет. Малован работает без interruption торговли.
2. Магазины "Маленькие косметик", площадь 315,8 кв. м, месячная арендная плата 506 000 рублей, индексация 5% по соглашению сторон со 2-го года, договор аренды от 23.04.2021 года на 10 лет.
3. Парикмахерские салоны: салон "Будь здоров", салон "Субофуреты, химический и др.

Общий месячный текущий арендный платеж: 1 546 720 рублей.
 Стоимость продажи 195 млн. рублей, без комиссии.

Информация по арендатору:
 Андрей
 Брокер по работе с недвижимостью
 +7 (495) 374 90 77



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Малина ПРоперти Аренда и продажа коммерческой недвижимости

Продажа торгового помещения с арендатором в Москве

торговое помещение с арендатором в Москве, поселение Воскресенское, Ченярский проезд д. 128
Бульварная аллея (транспортно 5 мин.)

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

- Площадь: 243 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Мощность электроснабжения: 55 кВт
- Парковка: 1

Информация по аренде:
Арендатор: Андрей
Срок договора аренды от: 2021
Срок договора аренды до: 2033
Минимальная арендная плата: 520 000 руб.
Полная арендная плата: 6 240 000 руб.

Задать вопрос: **Андрей**
Проконсультироваться по работе с объектом
+ 7 (495) 374 90 77

Малина ПРоперти Аренда и продажа коммерческой недвижимости

Средний договор аренды от: 2021
Средний договор аренды до: 2033
Минимальная арендная плата: 520 000 руб.
Полная арендная плата: 6 240 000 руб.
Срок аренды: 12.8 лет (без учета неэксплоатации)
Доходность: 7.8% годового

Коммерческие условия

Цена за м2: 329 218 руб.
Общая стоимость: 80 000 000 руб.
Вопросы: Задать вопрос: **Андрей**
Проконсультироваться по работе с объектом
+ 7 (495) 374 90 77

Описание:
Продажа торгового помещения с арендатором в поселении Воскресенское, Ченярский проезд, д.128 15 минут транспортом от метро "Бульварная аллея" 1 этаж.
243,3 м2 на 1 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с фасада, зона парковки/разгрузки, высота потолка 3 м, витражные окна по фасаду. Электротехническая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески.
Помещение расположено в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик, оживленная торговля.
Арендатор: продуктовый магазин "ВкусВилл", договор аренды на 12 месяцев с 2021 год, месячная арендная плата 520 000 рублей.
Стоимость продажи 80 000 000 рублей. Без комиссии.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162976, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Malina Property Агентство недвижимости

Продажа торгового помещения с супермаркетом Пятёрочка

г. Москва, ул. Логинская, д. 5 корпус 2 (Бульварное кольцо (транспортный Б-кольцо))

Цена объекта: 223 200 000 руб. **380 238 руб./кв.м**

Площадь: 580 кв.м
Этаж: 1
Пол: Спирит
Страна: Иностраный рынок
Высота потолка: 4,5 м
Мощность электроснабжения: 117 кВт
Тарифы: Перед фактом

Информация по арендатору:
Арендатор: супермаркет Пятёрочка
Срок договора аренды от: [не указан]
Срок договора аренды до: [не указан]
Начальная арендная плата: 1 500 000 руб.
Параметры оплаты: 18 000 000 руб.
Вознаграждение: 3% по соглашению сторон
Срок аренды: 12 лет (без учета индексации)

Агент Андрей
+7 (495) 374 90 77

Продажа торгового помещения 580 кв.м в состоянии Разное, ул. Логинская, д.5 корпус 2 (15 минут транспортом от м. Бульварное кольцо)

Malina Property Агентство недвижимости

Продажа торгового помещения с супермаркетом Пятёрочка

г. Москва, ул. Логинская, д. 5 корпус 2 (Бульварное кольцо (транспортный Б-кольцо))

Цена объекта: 223 200 000 руб. **380 238 руб./кв.м**

Площадь: 580 кв.м
Этаж: 1
Пол: Спирит
Страна: Иностраный рынок
Высота потолка: 4,5 м
Мощность электроснабжения: 117 кВт
Тарифы: Перед фактом

Информация по арендатору:
Арендатор: супермаркет Пятёрочка
Срок договора аренды от: 2021
Срок договора аренды до: 2036
Начальная арендная плата: 1 500 000 руб.
Параметры оплаты: 18 000 000 руб.
Вознаграждение: 3% по соглашению сторон
Срок аренды: 12 лет (без учета индексации)
Доля в собственности: 8,3% годовых

Коммерческие условия
Цена за кв.м: 380 238
Общая площадь: 223 200 000
Комиссия: Без комиссии

Агент Андрей
+7 (495) 374 90 77

Продажа торгового помещения 580 кв.м в состоянии Разное, ул. Логинская, д.5 корпус 2 (15 минут транспортом от м. Бульварное кольцо)

580 кв.м на 1 этаже, спиритное покрытие, высота потолка 4,5 м, высота пола по факту. Электрическая мощность 117 кВт. Тарифы перед фактом. Место для размещения рекламы.

Предметная декларация в виде конкурса «Соплифин» в ЖК 2380 квартал, всего 10 000 выигран. Квартиры продаются с оплатой.

Арендатор: супермаркет Пятёрочка, месячная арендная плата на 1 год 1 500 000 рублей, на 2 год 1 550 000 рублей, индексация 3% по 3-го года, договор аренды на 12 лет, вознаграждение агента по факту 3% по соглашению сторон.

Стоимость продажи 223,2 млн. рублей



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162216, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа помещения с арендатором "Пятерочка"
 Прямая продажа от застройщика | г. Москва, Домодедовский д. 16 | Пятёрочка (Триколор & Нек.)

Цена объекта: 134 000 000 ₽ | **Цена за м2:** 445 182

Площадь: 301 м2 | **Этаж:** 1 | **Планировка:** Отдельно | **Страна:** Качественный ремонт | **Высота потолка:** 4,6 м | **Мощность электроснабжения:** 80 кВт | **Панель:** Перед фасадом

Информация по арендатору:
 Арендатор: Пятёрочка
 Срок договора аренды от: 2021
 Срок договора аренды до: 2021
 Максимальная арендная плата: 885 000
 Годовая арендная плата: 10 620 000
 Ежегодная индексация: 5%
 Ступенчатость: 12,6 лет (без учета индексации)

Контакты: Андрей | +7 (495) 374 90 77

Продажа торгового помещения с арендатором "Пятерочка"
 Прямая продажа от застройщика | г. Москва, Домодедовский д. 16 | Пятёрочка (Триколор & Нек.)

Цена объекта: 134 000 000 ₽ | **Цена за м2:** 445 182

Площадь: 301 м2 | **Этаж:** 1 | **Планировка:** Отдельно | **Страна:** Качественный ремонт | **Высота потолка:** 4,6 м | **Мощность электроснабжения:** 80 кВт | **Панель:** Перед фасадом

Информация по арендатору:
 Арендатор: Пятёрочка
 Срок договора аренды от: 2021
 Срок договора аренды до: 2021
 Максимальная арендная плата: 885 000 руб.
 Годовая арендная плата: 10 620 000 руб.
 Ежегодная индексация: 5%
 Ступенчатость: 12,6 лет (без учета индексации)
 Детализация: 38% годовых

Коммерческие условия:
 Цена за м2: 445 182
 Цена объекта: 134 000 000
 Планировка: КС неперепланируемая
 Максимальная арендная плата: Фиксированная аренда
 Комиссия: Без комиссии

Контакты: Андрей | +7 (495) 374 90 77



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/176157>, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Продажа торгового помещения с супермаркетом Пятёрочка
г. Москва, Королевские шоссе д. 1 корпус 1 | Сити-центр (подъезд 3 этаж)

Цена объекта: 164 000 000 руб.
Цена за м²: 229 601 руб.

Площадь: 714 м²
Этаж: -2
Состояние: Спешка
Отдел: Капитальный ремонт
Высота потолка: 3,7 м
Мощность электроснабжения: 100 кВт

Информация по арендатору:
Арендатор: супермаркет "Пятёрочка"
Срок договора аренды от: 2023
Срок договора аренды до: 2033
Начальная арендная плата: 1 220 000 руб.
Параметр арендной платы: 14 840 000 руб.
Срок аренды: 10,2 лет (без учета индексов)
Доходность: 8,9% годовых

Контакты: Андрей
+7 (495) 374 90 77

Продажа торгового помещения 714 м² с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на Королевском шоссе, д.1 строение 1 (3 этаж) подъезд от метро

Помещение 714 м², расположенное в торговом центре супермаркет "Пятёрочка" на Королевском шоссе, д.1 строение 1 (3 этаж) подъезд от метро. Сити-центр, 7 этаж здания.

Помещение 714 м², расположенное в торговом центре супермаркет "Пятёрочка" на Королевском шоссе, д.1 строение 1 (3 этаж) подъезд от метро. Помещение имеет высоту потолка 3,7 м. Электроснабжение мощностью 100 кВт. Подключено лифтовое оборудование. Место для размещения рекламных щитов. В функционал входит отдельный вход, пожарный выход, зона розлива с нефтью.

Помещение расположено в центре жилого района, рядом с основным объектом торгового комплекса. Мгновенный депозитный и гелевый профиль здания помещения.

Арендатор: супермаркет "Пятёрочка", начальная арендная плата 1 220 000 рублей или 5% от ПТО. Срок договора на 10 лет от 2023 года. Ежегодная индексация 5%.

Стоимость 164 млн. рублей. Без комиссии.

Информация по арендатору:
Арендатор: супермаркет "Пятёрочка"
Срок договора аренды от: 2023
Срок договора аренды до: 2033
Начальная арендная плата: 1 220 000 руб.
Параметр арендной платы: 14 840 000 руб.
Срок аренды: 10,2 лет (без учета индексов)
Доходность: 8,9% годовых

Коммерческие условия
Цена за м²: 229 601 руб.
Общая стоимость: 164 000 000 руб.
Комиссия: Без комиссии

Контакты: Андрей
+7 (495) 374 90 77



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/173414>, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Malina Property Агентство недвижимости

Продажа торгового помещения с арендатором Вкусвилл

Никитинские Золотые • Москва, Космодемьянская д. 24 • Филиал ЛД (вместе 10 кв.м.)

Цена объекта: 65 000 000 руб. Цена за кв.м: 433 333 руб.

Площадь: 160 кв.м. Этаж: 1. Состояние: Отлично. Статус: За выездом арендатора. Высота потолка: 4 м.

Информация по арендатору

Арендатор: Вкусвилл
Максимальная арендная плата: 467 900 руб.
Повышая арендная плата: 5 374 800 руб.
Срок аренды: 12.7 лет (без учета индексации)
Дивиденды: 8.3% годовых

Коммерческие условия

Цена за кв.м: 433 333 руб.
Общая стоимость: 65 000 000 руб.

Подайте заявку

Андрей
+7 (495) 374 90 77

Malina Property Агентство недвижимости

Продажа торгового помещения с арендатором Вкусвилл

Никитинские Золотые • Москва, Космодемьянская д. 24 • Филиал ЛД (вместе 10 кв.м.)

Общая площадь: 160 кв.м. Этаж: 1. Состояние: Отлично. Статус: За выездом арендатора. Высота потолка: 4 м.

Ключевые моменты: «Соларий Парк» расположен в Новой Москве, в непосредственной близости от МКАД. К объекту примыкает станция метро Филиал ЛД. Удобный выезд на Филимонковскую и Филатовскую шоссе. Соларий Парк оснащен на 70%, остальные квартиры сдаются в 2023 году. Численность населения составляет более 40 тысяч человек.

Арендатор: Вкусвилл, подписаны предварительный договор, ежемесячная арендная плата 467 900 рублей. Состояние: 12 лет.

Состояние: Отлично. Высота потолка: 4 м.

Информация по арендатору

Арендатор: Вкусвилл
Максимальная арендная плата: 467 900 руб.
Повышая арендная плата: 5 374 800 руб.
Срок аренды: 12.7 лет (без учета индексации)
Дивиденды: 8.3% годовых

Коммерческие условия

Цена за кв.м: 433 333 руб.
Общая стоимость: 65 000 000 руб.

Подайте заявку

Андрей
+7 (495) 374 90 77



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164092, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Малина ПРоперти Продажа и аренда коммерческой недвижимости

Продажа торгового здания с сетевыми арендаторами

г. Москва, ул. Мосославян д. 1А | Новогорск (транспортно-близко)

Цена объекта: **240 000 000** руб. | Цена за м²: **244 897** руб.

- Площадь: 980 м²
- Этаж: 1-2
- Тип здания: Открытое
- Страна: Крайне северный регион
- Высота потолка: 4,05 м
- Мощность электроснабжения: 150 кВт
- Помещение: Переход фойе
- Витрина: Есть

Информация по арендатору:

Арендатор: супермаркет "Тетерочка", магазин "Три цвета", аптека и другие

Максимальная арендная ставка: 1 980 235 руб.

Порядок арендной платы: 23 782 830 руб.

Срок аренды: 10,7 лет (без учета недвижимости)

Земельный участок: 99% годовых

Коммерческие условия

Продажа торгового здания 980 м² с арендаторами на ул. Мосославян д. 1А (близко транспортно-близко). Т.близко.

Малина ПРоперти Продажа и аренда коммерческой недвижимости

Продажа торгового здания с сетевыми арендаторами

г. Москва, ул. Мосославян д. 1А | Новогорск (транспортно-близко)

Цена объекта: **240 000 000** руб. | Цена за м²: **244 897** руб.

- Площадь: 980 м²
- Этаж: 1-2
- Тип здания: Открытое
- Страна: Крайне северный регион
- Высота потолка: 4,05 м
- Мощность электроснабжения: 150 кВт
- Помещение: Переход фойе
- Витрина: Есть

Информация по арендатору:

Арендатор: супермаркет "Тетерочка", магазин "Три цвета", аптека и другие

Максимальная арендная ставка: 1 980 235 руб.

Порядок арендной платы: 23 782 830 руб.

Срок аренды: 10,7 лет (без учета недвижимости)

Земельный участок: 99% годовых

Коммерческие условия

Продажа торгового здания 980 м² с арендаторами на ул. Мосославян д. 1А (близко транспортно-близко). Т.близко.

Одноэтажное торговое здание общей площадью 980 м², 1 этаж и подвал, отделка минимальная, покрытие вход и фойе в ст.близко, есть видеонаблюдение, имеется грузовой лифт, высота потолка 4,05 м. Электроснабжение мощностью 150 кВт. Парковка переход фойе. Место для размещения рекламы. Земельный участок 1071 м² в аренде до 2070 г.

Объект расположен в центре индустриального, рядом историческое наследие и транспорт. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль парковки.

Арендаторы: супермаркет "Тетерочка", магазин "Три цвета", аптека и другие. Общий месячный арендный платеж 1 980 235 рублей.

Стоимость продажи 240 млн. рублей (без комиссии).



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157159, дата обращения 25 декабря 2023 г.

Малина ПРОПЕРТИ Аренда и продажа коммерческой недвижимости

Продажа помещения с Пятерочкой в Новой Москве

г. Москва, пос. Знака Октября, мкр. Радониц д. 10
Бульвар Дмитрия Донского (транспорт 28 мин.)

Цена объекта: **290 000 000** руб.
Цена за м²: **216 256** руб.

Площадь: 1341 м²
Этаж: 1 -1
Периоды: Открыты
Сроки: За выездом арендатора
Высота потолка: 4,6 м
Мощность электроснабжения: 300 кВт
Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

Адрес: супермаркет "Пятерочка", пункт выдачи заказов "Самоза"

Срок договора аренды от:	2018
Срок договора аренды до:	2025
Несенный арендный платёж:	2 023 000 руб.
Последний арендный платёж:	34 276 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%

Малина ПРОПЕРТИ Аренда и продажа коммерческой недвижимости

Адрес: супермаркет "Пятерочка", пункт выдачи заказов "Самоза"

Срок договора аренды от:	2018
Срок договора аренды до:	2025
Несенный арендный платёж:	2 023 000 руб.
Последний арендный платёж:	34 276 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Скудность:	11,9 лет (без учета индексации)
Динамика:	8,6% годовая

Коммерческие условия

Цена за м²: 290 000 руб.
Общая стоимость: 290 000 000 руб.
Комиссия: 600 000 руб.

Продажа торгового помещения 1341,8 м² с арендаторами в пос. Знака Октября, микрорайон Радониц, д. 10 (28 минут транспортом от метро Бульвар Дмитрия Донского), 1 линия домов.

1341,8 м² на 1 этаже, 60 м² в подвале, открытая парковка, отделенный вход с фасада и со двора, зона разгрузки, высота потолка на 1 этаже 4,6 м, витражные окна по фасаду. Электротехническая мощность 300 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в центре микрорайона "Радониц", который расположен на территории Новой Москвы. В непосредственной близости от помещения расположена станция "Силикатная" Южного направления.

Арендаторы

1. Продуктовая сеть "Пятерочка", площадь 1088 м², долгосрочный договор с 01.11.2017 года до 2025 года, ежегодная индексация 5% с 11.2021 года, несенный арендный платёж - 1 723 000 рублей (ставка не привязана к ТСО), актовыми лицензиями получена.
2. Пункт выдачи заказов "Самоза" (разововет третий год), площадь 180 м² на 1 этаже, договор аренды на 11 месяцев, несенный арендный платёж 300 000 рублей. Общий несенный арендный платёж рублей.

Стоимость продажи 290 млн рублей, без комиссии.



Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком



Исх. № 2112/1 от 21.12.2023 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе инвентаризационных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВН-001/2023-272760955 от 04 декабря 2023 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВН-001/2023-272761246 от 04 декабря 2023 г.;
3. Технический план помещения от 11 августа 2019 г.;
4. План 1 этажа здания;
5. Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года и Дополнительное соглашение №1 от 24 октября 2019 г.;
6. Акт приема – передачи от 24 октября 2019 г. к Договору №18560 аренды нежилого помещения от 12 сентября 2019 г.;
7. Дополнительное соглашение №2 от 19 марта 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
8. Дополнительное соглашение №3 от 14 мая 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
9. Дополнительное соглашение №4 от 06 августа 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
10. Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;
11. Дополнительное соглашение от 24 декабря 2021 г. к Договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;
12. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВН-001/2023-272761561 от 04 декабря 2023 г. (на земельный участок);
13. Фотомаггералы.

Директор Центра по работе
с институциональными
и корпоративными клиентами



Н.Н. Антипов



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 04.12.2023, поступившего на рассмотрение 04.12.2023, 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: 6
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272760955			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603		
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н		
Площадь:	523.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, этаж, этаж, на котором расположен объект недвижимости, адресный объект:	Этаж № 1		
Над жилым помещением:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2 722 770 1 56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в составе которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002000:1249		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Наименование использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом видеопланах:	данные отсутствуют		

ДЕПАРТАМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ
ОБЪЕКТА ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ
"РОСКАДАСТР"
Полное наименование органа регистрации прав
Федеральное государственное учреждение
"Федеральный центр кадастровых работ"
Полное наименование органа регистрации прав
Адрес: Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 10
Информация о ЕГРН: 2019-01-01-000000

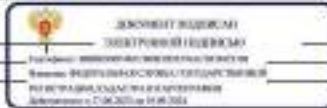
Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272760955			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович		



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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272760955			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7603	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" данные о которых устанавливаются на основании данных 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 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3 15.07.2020 17:56:58
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:		15.07.2020 18:25:43
	номер государственной регистрации:		77:07:0002001:7603-77/051/2020-4
	срок, на который установлены ограниченные права и обременение объекта недвижимости:		-
	лицо, в пользу которого установлены ограниченные права и обременение объекта недвижимости:		«Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7726143469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ПИИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3336, выдан 20.12.2019, зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным в о договоре управлений залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272760955			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7603	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		09.12.2019 19:18:46
	номер государственной регистрации:		77:07:0002001:7603-77/007/2019-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 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:		Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, выдан 12.09.2019, дата государственной регистрации: 09.12.2019, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/007/2019-6 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, выдан 14.05.2020, дата государственной регистрации: 05.06.2020, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/007/2020-14
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным в о договоре управлений 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 зарегистрированы



Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272760955		
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7603
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
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



Лист 6 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещений, земельно-места на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272760955			
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603		Номер этажа (этажи): 1	
Масштаб 1			



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 04.12.2023, поступившего на рассмотрение 04.12.2023, 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
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761246			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595		
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н		
Площадь:	148,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, этаж, этаж, на котором расположен помещенец, являющийся местом:	Этаж № 1		
Под жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7758439,46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в состав которых включены объекты недвижимости:	77:07:0002000:1249		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Наименование пользователя:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом видеопере:	данные отсутствуют		
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Федеральное агентство технического регулирования и технического регулирования Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 26 Телефон: +7 (495) 707-7000</p>	ИЗДАТЕЛЬ: ФИЛИАЛ	

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761246			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595		
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		

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Федеральное агентство технического регулирования и технического регулирования Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 26 Телефон: +7 (495) 707-7000</p>	ИЗДАТЕЛЬ: ФИЛИАЛ	
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------	--



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

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761246		
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7595
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных пав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов депо владельцев инвестиционных пав
	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 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 16.07.2020 09:26:22
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:	16.07.2020 09:33:15
	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7595-77/051/2020-4
	срок, на который установленное ограничение прав и обременение объектов недвижимости:	Срок действия с 14.07.2020 по 01.05.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142269
	сведения о возможности предоставления третьих 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, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-1, выдан 11.03.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации



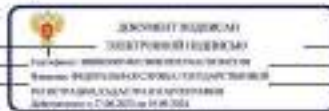
Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761246		
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7595
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-2, выдан 18.03.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-3, выдан 23.04.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-4, выдан 28.04.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-5, выдан 19.05.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-6, выдан 23.06.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом в о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о документе, который осуществляет управление обремененной документацией, выданный для документной записи:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в установленный закон об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	09.12.2019 16:18:06
	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7595-77/051/2019-1



Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761246	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 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:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, выдан 12.09.2019, дата государственной регистрации: 09.12.2019, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/007/2019-6 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, выдан 14.05.2020, дата государственной регистрации: 05.06.2020, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/017/2020-14
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом в о договоре управления залогом, если такой договор заключен для залогового имущества:	данные отсутствуют
сведения о долевом, который осуществляет управление обремененной долевой частью земельного участка:	данные отсутствуют
сведения о возможности инициации или долевой в регистрируемые земельные участки:	данные отсутствуют
5 Договора участия в долевой собственности:	на зарегистрировано
6 Заявления в суд об истреблении права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о ипотеке в ипотеке:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии регистрации об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют



ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ
-----------------------------------	-----------------------

Лист 6

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761246	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595
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



ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ
-----------------------------------	-----------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещений, занимаемых на этаже (планы этажа)

Помещение			
по адресу: объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
04.12.2023, № КУИИ/005/2025-272763246			
Квартальный номер: 17-07/000/000/0995			
[Помещение] 1			
План этажа			
			
Масштаб 1			
			
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ		ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАДАНИЕ	



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН				
помещения				
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)				
Общие сведения о кадастровых работах				
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием машино-мест и помещений в здании с кадастровым номером <u>77:07:0002001:7249</u>				
2. Сведения о заказчике кадастровых работ <u>ГСК "ГАРАНТ". ИНН: 7731172583. ОГРН: 1027739749487</u>				
3. Сведения о кадастровом инженере				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Степанишев Александр Сергеевич</u>				
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>06835251879</u>				
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>6002</u>				
Контактный телефон <u>89046820633</u>				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>399200. Липецкая область г. Задонск ул. Крупской д.49а. f9039@ Rambler.ru</u>				
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>СРО Союз "Кадастровые инженеры"</u>				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица –				
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>б/н 20.03.2019</u>				
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>11.08.2019 г.</u>				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана				
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	2		3	
1	Кадастровая выписка		№99/2019/252346048 от 23.03.2019, выдан ФГИС ЕГРН	
2	Проектная документация здания		№001-2014-02/06 от 11.01.2016, выдан ООО "Априори-А"	
3	заключение экспертизы		№77-2-1-2-0152-16 от 11.10.2016, выдан ООО "Мосэксперт"	
4	Договор аренды земли		№М-07-507510 от 15.05.2019	
5	Разрешение на строительство		№77-145000-011178-2015 от 24.06.2015, выдан Мосгосстройнадзор	
6	Решение о присвоении, изменении адреса		№21394 от 13.07.2017, выдан Департамент городского имущества города Москвы	
7	Абрис		№б/н от 23.03.2019	
8	План объекта недвижимости		№б/н от 11.05.2019	
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана				
Система координат –				
№ п/п	Название пункта и	Класс геодезической	Координаты, м	Сведения о состоянии на –



	тип знака геодезическ ой сети	сети	X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)				
1	2	3	4				
1	Светодальномер Leica Disto classic 5	25127-03, действительно до 22.10.2019 г.	Свидетельство о поверке № 11399188, выдано 23.10.2018 г.				
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер машино-места						
1	2						
-	-						
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса							
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер					
1	2	3					
-	-	-					
Характеристики объекта недвижимости							
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики					
1	2	3					
1	Вид объекта недвижимости	Помещение					
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-					
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-					



	выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	XXII: вспомогательное помещение 1, основное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое



	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	XXII: вспомогательное помещение 1, основное помещение 2
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	523.7
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	–
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–



	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	XXIII: основное помещение 1, вспомогательное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	–



<p>наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия</p>		
<p>Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране</p>	-	
<p>Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия</p>	-	
Характеристики объекта недвижимости		
<p>№ п/п</p>	<p>Наименование характеристики</p>	<p>Значение характеристики</p>
<p>1</p>	<p>2</p>	<p>3</p>
<p>1</p>	<p>Вид объекта недвижимости</p>	<p>Помещение</p>
<p>2</p>	<p>Кадастровый номер объекта недвижимости</p>	<p>-</p>
<p>3</p>	<p>Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)</p>	<p>-</p>
<p></p>	<p>Кадастровый номер исходного объекта недвижимости</p>	<p>-</p>
<p>4</p>	<p>Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости</p>	<p>-</p>
<p>5</p>	<p>Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект</p>	<p>77:07:0002001</p>



	недвижимости	
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	VI: основное помещение 1. вспомогательное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г. Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	помещение VI: основное помещение 1. вспомогательное помещение 2
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м2	148.7
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия	–



	(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта	77:07:0002001:7249





ДОГОВОР № 18560	
аренды недвижимости, которая будет создана в будущем	
город Москва	«12» сентября 2019 года
<p>«Арендодатель 1»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудняковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и</p>	
<p>«Арендодатель 2»: Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны,</p>	
совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и	
<p>«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,</p>	
также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:	
Определения и понятия недвижимости.	
В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:	
«Здание» - здание, в котором расположены Помещения:	
Назначение: нежилое	
Этажность: 8 в т.ч. подземных 2	
Площадь, м ² : 27 617,2 кв.м.	
Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2	
которое построено Застройщиком (Гаражно-строительный кооператив «ГАРАНТ») на Земельном участке в соответствии с действующим законодательством РФ.	
Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Здание, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:	
ориентировочная площадь, м ² : 148,7 кв.м.	
описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение VI, комнаты 1 и 2.	
Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:	
ориентировочная площадь, м ² : 523,7 кв.м.	
описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение XXII, комнаты 1 и 2.	
Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимается: Помещение-1, Помещение-2.	
Границы, передаваемого в аренду Помещения, обозначены красной линией на выкопировке из Технического	



плана Здания, копия которого является Приложением № 1 к Договору.	
1. Предмет договора	
1.1.	В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование свободное от неоговоренных в настоящем договоре обязательств перед третьими лицами Помещение общей площадью 672,4 (Шестьсот семьдесят две целых и четыре десятых) квадратных метров , состоящее из Помещения-1 и Помещения-2.
1.2.	Целевое назначение Помещения по Договору: торговля непродовольственными и продовольственными товарами, в том числе, но, не ограничиваясь, алкогольной продукцией. Помещение может быть также использовано для производства хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции, а также для организации оказания услуг, в том числе, но не ограничиваясь: телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, а также для размещения платежных терминалов и банкоматов, осуществления фармацевтической, туристической и иной деятельности. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право организовать в Помещении административные, складские, подсобные и прочие вспомогательные площади/помещения.
1.3.	Арендодатель передает Арендатору Помещение по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента исполнения Арендодателем обязанностей, заверений и гарантий, предусмотренных п. 1А. Договора и подписания Сторонами Дополнительного соглашения по форме, указанной в Приложении 1А.
1.4.	Порядок, условия передачи и состояние Помещения установлены Договором. В случае недостоверности на момент передачи Помещения Арендодателем любого из обстоятельств, в отношении которых Арендодателем даны заверения/гарантии, Арендатор вправе в одностороннем порядке перенести срок приемки Помещения на срок, не превышающий срока приведения обстоятельств/гарантий в соответствии с условиями Договора.
1.5.	Арендодатели являются солидарными должниками перед Арендатором в отношении обязанностей и ответственности, предусмотренной Договором.
1.6.	Настоящим Стороны согласовали, что Помещение-1 и Помещение-2 рассматриваются ими как единое целое и выражают свое согласие о том, что прекращение действия Договора в виду исключения из него одного из указанных объектов является таким изменением, что, если бы Стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен и одновременно наступили все условия, предусмотренные п. 2. ст. 451 ГК РФ.
1.7.	Арендодатель в соответствии со ст. 431.2 ГК РФ предоставляет Арендатору следующие заверения, а Арендатор заключает настоящий Договор, полагаясь на данные Арендодателем заверения, имеющие для Арендатора существенное значение: 1.7.1. Арендодатель является единственным законным и надлежащим владельцем Здания/Помещения; 1.7.2. на дату заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо судебные или административные процессы, способные привести к потере Арендатором прав на Здание/Помещение; 1.7.3. передача Помещения по Договору не нарушает законных прав и интересов третьих лиц. Стороны договорились, что условия, предусмотренные пп. 1.7.1. – 1.7.3. Договора являются существенными для Арендатора, неисполнение или отсутствие которых в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора, и предоставляет Арендатору право одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора и право требовать от Арендодателя возмещения убытков.
1.8.	В соответствии с нормами ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению о том, что Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в случае невозможности использования Арендатором Помещения по назначению, указанному в п. 1.2 Договора, а также в случае признания Договора недействительным/незаключенным. 1.8.1. Под имущественными потерями Арендатора Стороны определили и согласовали потери в виде стоимости произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его субарендаторов затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость неотделимых улучшений, прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, выкупленных мощностей, стоимость работ согласно Приложения № 6, а также стоимость транспортировки, монтажа/демонтажа оборудования). Стоимость таких затрат определяется по документам, подтверждающим фактические расходы



указанных в настоящем пункте лиц.

Размер потерь не подлежит иному уменьшению, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

1.8.2. Арендодатель обязуется выплатить Арендатору сумму имущественных потерь в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендатора.

Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают, что признание Договора недействительным/ незаключенным не отменяет, не изменяет и не делает недействительными условия настоящего подраздела.

1А. Заверения, гарантии, соглашения и обязанности Сторон, связанные с созданием объекта недвижимости
1А.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах и гарантирует:
<ul style="list-style-type: none"> ➤ в срок не позднее «10» октября 2019г. предоставление документов на земельный участок, на котором расположено Здание, выполнение работ (действий), предусмотренных Приложением № 10 к Договору. Данным Приложением определены: виды и объем работ, и иные действия Арендодателя, необходимые для обеспечения использования Помещения по целевому назначению. В случаях, установленных законодательством, Арендодатель обязуется согласовать проведение этих работ и/или результат с заинтересованными лицами/уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления; ➤ не позднее «20» октября 2019г. предоставление документов основания права собственности, а именно: <ul style="list-style-type: none"> - Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2; - Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещения-1) по Договору от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02 августа 2011г.) и Дополнительному соглашению от 15 декабря 2015 г. (рег.№ 77:07:0002001:90-77/007/2017-27 от 13 июля 2017 г.), зарегистрированного в ЕГРН за регистрационным номером 77:07:0002001:90-77/007/2019-270 от 05.07.2019г.; ➤ не позднее «20» октября 2019г. оформить право собственности на Помещение-1 и Помещение-2 и предоставить Арендатору выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости (Помещениях), выданных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, без наличия каких-либо обременений Помещений, в том числе, но не ограничиваясь, правами аренды третьих лиц, запрещений, арестов, залогов и т.д.; ➤ обеспечение подключения Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами в объеме, предусмотренном Договором, не позднее «20» октября 2019г.; ➤ осуществление проектирования и строительства/реконструкции Здания/Помещения в соответствии с законодательством РФ; ➤ что никакая информация и документы, переданные Арендодателем или его представителями Арендатору, не являются неточными, вводящими в заблуждение или содержащими ложные утверждения и не упускают факты, необходимые для того, чтобы такая информация и документы не вводили в заблуждение; ➤ что отсутствуют факты, документы или иная информация, которые не были бы раскрыты Арендатору и которая, возможно, могла бы повлиять на решение Арендатора о заключении Договора или каким-либо образом повлиять на его коммерческую ценность.
1А.2. Арендодатель обязуется:
<ul style="list-style-type: none"> ➤ не позднее «31» октября 2019 года направить Арендатору оферту Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора (в связи с государственной регистрацией права собственности Арендодателя на Помещение/Здание), по форме согласованной в Приложении № 1А, с приложением: <ul style="list-style-type: none"> → Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2; → Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещения-1) по Договору от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02



августа 2011г.) и Дополнительному соглашению от 15 декабря 2015 г. (рег.№ 77:07:0002001:90-77/007/2017-27 от 13 июля 2017 г.), зарегистрированного в ЕГРН за регистрационным номером 77:07:0002001:90-77/007/2019-270 от 05.07.2019г.;

- Нотариальные копии выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Помещение-1 и Помещение-2 со сроком не более 5 (пяти) рабочих дней до даты представления, при этом в указанной выписке не должно быть каких – либо ограничений, обременений, арестов, запретов, возражения в отношении Помещения-1 и Помещения-2, делающих невозможным заключение Договора и/или использование Помещения-1 и Помещения-2 по целевому назначению. В случае обременения Помещения-1 и/или Помещения-2 залогом (ипотекой) Арендодатель обязан предоставить Арендатору согласие (одобрение) Залогодержателя на заключение настоящего договора на установленных в Договоре условиях;
- документы, подтверждающие систему налогообложения Арендодателя;
- нотариально удостоверенную копию документа, подтверждающего полномочия подписанта со стороны Арендодателя;
- нотариально удостоверенные копии учредительных документов Арендодателя в случае, если за время исполнения настоящего договора в учредительные документы Арендодателя были вынесены изменения;
- нотариально удостоверенную копию документа, подтверждающего полномочия единоличного исполнительного органа Арендодателя;
- согласие (одобрение) о заключении сделки уполномоченного органа юридического лица, если такое согласие (одобрение) требуется в соответствии с учредительными документами юридического лица, требованиями законодательства РФ;

Арендатор вправе запросить у Арендодателя иные документы на Здание/Помещение, Арендодателя, необходимые для заключения настоящего договора.

Стороны определили следующий порядок направления оферты Дополнительного соглашения в соответствии с настоящим пунктом договора: курьерской службой или нарочным способом по адресу для корреспонденции, указанному в разделе 11. Договора.

1А.3. Арендатор обязуется:

- при условии исполнения Арендодателем гарантий и заверений, предусмотренных настоящим разделом Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Арендодателя оферты Дополнительного соглашения, по форме согласованной в Приложении № 1А, с приложением установленных документов, акцептовать предоставленную оферту. В случае непредставления вместе с офертой Дополнительного соглашения документов, предусмотренных настоящим разделом Договора в полном объеме, Арендатор вправе оставить оферту без акцепта.

1А.4. Стороны пришли к соглашению, что:

- в случае неисполнения Арендодателем гарантий и/или недостоверности данных им заверений, предусмотренных настоящим разделом Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде пени в размере 3 000 (три тысячи) рублей за каждый календарный день просрочки исполнения любой (каждой) из гарантий/заверений/или любого (каждого) из обязательств;
- неисполнение любой (каждой) из гарантий, и/или недостоверности любого (каждого) из заверений, предоставленных Арендодателем в настоящем разделе Договора и/или неисполнение любого (каждого) из обязательств в этом разделе, на срок более 30 календарных дней признается уклонением Арендодателя от исполнения Договора,
- в случае уклонения Арендодателя от исполнения Договора в соответствии с п. 1А.1. или п. 1А.2. настоящего Договора, в том числе не проведения государственной регистрации Договора в срок, предусмотренный Договором при отсутствии вины Арендатора, Арендодатель по требованию Арендатора уплачивает штрафную неустойку в размере 3 240 000 (Три миллиона двести сорок тысяч) рублей.

2. Платежи и расчеты по договору



2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.

На дату заключения Договора Арендодатель 1 применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю 1, НДС не облагается.

На дату заключения Договора Арендодатель 2 применяет общую систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю 2, включает в себя НДС 20%.

Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке:

- в случае, если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен;
- в случае, если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, включая НДС;
- в случае, если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДС. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удержать и перечислить в бюджет НДС. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взысканные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательств по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя

При переходе Арендодателя с общей системы налогообложения на систему налогообложения, не предусматривающую уплату НДС, размер ежемесячной арендной платы, не подлежит увеличению на сумму НДС.

При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов.

2.2. Под термином «Товарооборот» и/или «ГО» применительно к настоящему договору Стороны понимают Товарооборот Арендатора, т.е. сумма выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором и/или иным лицом, входящим в одну группу лиц с Арендатором (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции») и осуществляющим деятельность под коммерческим обозначением (товарным знаком) «Пятерочка», товаров в Помещении через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, без учета НДС.

Для целей определения Товарооборота учитываются следующие виды поступлений:

- доходы от продажи товаров и продуктов (продовольственных /непродовольственных), входящих в ассортиментный перечень Арендатора.

В состав Товарооборота не включаются:

- поступления от реализации основных средств Арендатора;
- доход от работы столовой, производства строительных работ, процентные доходы, если они не являются обычными доходами от коммерческой деятельности;
- оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Помещении;
- скидки при уплате наличными и прочие скидки, бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей);
- все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Товарооборота;
- скидки для персонала;
- доходы от сдачи Помещения или его части в субаренду;
- доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, реализации лотерейных билетов, доходы от размещения платежных



терминалов.

В случае если по результатам Товарооборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму, Процентная ставка арендной платы оплате не подлежит.

2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы:

2.3.1. До даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:

2.3.1.1. За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС.

2.3.1.2. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;

2.3.1.3. До даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 3 240 (Три тысячи двести сорок) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 320 760 (Триста двадцать тысяч семьсот шестьдесят) рублей включая НДС;

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **864 000 (Восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 8 640 (Восемь тысяч шестьсот сорок) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 855 360 (Восемьсот пятьдесят пять тысяч триста шестьдесят) рублей включая НДС;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет **3,84% (Три целых и восемьдесят четыре сотых процента)** от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 0,0384 (Ноль целых и триста восемьдесят четыре десятитысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 3,8016 (Три целых и восемь тысяч шестнадцать десятитысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС.

2.3.1.4. С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 5 400 (Пять тысяч четыреста) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 534 600 (Пятьсот тридцать четыре тысячи шестьсот) рублей включая НДС;

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет **4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента)** от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 0,048 (Ноль целых и сорок восемь тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за



- вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС, .
- 2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:**
За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
- Арендодателю 1 в размере 13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 336 500 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей включая НДС,
- 2.3.2.1.** в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;
За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
- Арендодателю 1 в размере 6 750 (Шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 668 250 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч двести пятьдесят) рублей включая НДС;
начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
- Арендодателю 1 в размере 13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 336 500 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей включая НДС;
начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
- Арендодателю 1 в размере 0,048 (Ноль целых и сорок восемь тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС,
- 2.4.** Ежемесячно, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указанная Справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Справка направляется по электронной почте на адрес Арендодателя e.morozova@investore.club, a.sedogina@investore.club
Арендодатель обязуется не разглашать полученную информацию и не использовать ее для целей, кроме как установленных Договором. В случае разглашения либо неправомерного использования указанной информации, Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 2.5.** Начиная с 4 (четвертого) года с момента подписания акта приема-передачи Помещения, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер Минимальной ставки арендной платы на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России), но не более чем на 2 % (Два процента) от ранее установленного Минимальной ставки арендной платы. Изменение размера Минимальной ставки арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.
- 2.6.** При изменении площади Помещения в связи с реконструкцией/перепланировкой Помещения размер арендной платы изменению не подлежит.
- 2.7.** Обязательство по уплате арендной платы Арендатором возникает со дня принятия Помещения по акту приема-передачи и прекращается в день возврата Помещения Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи.



<p>2.8. Оплата арендной платы производится Арендатором:</p> <ul style="list-style-type: none"> • за первый месяц аренды Минимальная ставка арендной платы не позднее пятнадцати банковских дней с даты подписания акта приема-передачи Помещения; • в дальнейшем - Минимальная ставка арендной платы не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды. • Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.
<p>2.9. Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:</p> <ul style="list-style-type: none"> • за первый календарный месяц - исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца; • за последний календарный месяц - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня прекращения владения и пользования Арендатором Помещением; • если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы. <p>Понятия «календарный месяц» и «месяц срока аренды», применяемые в Договоре, не являются тождественными. Истечение первого календарного месяца не означает окончания первого месяца срока аренды.</p> <p>Для расчета Ежемесячной арендной платы Стороны принимают период с даты возникновения обязательства по уплате арендной платы и до истечения 28/29/30/31 дней в зависимости от количества календарных дней в месяце, в течение которого возникло обязательство по уплате арендной платы.</p>
<p>2.10. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Арендодатель обязан не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, составлять и выставлять Арендатору надлежащим образом оформленный счет-фактуру за отчетный месяц.</p> <p>В случае неисполнения Арендодателем указанной обязанности Арендатор вправе без применения к нему каких-либо мер ответственности удержать из подлежащей уплате арендной платы суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры. Данное право Арендатора сохраняется до полного исполнения Арендодателем указанной обязанности с последующей оплатой удержанных сумм только после составления и выставления Арендодателем Арендатору надлежаще оформленных счетов-фактур за прошедшие периоды.</p> <p>Стороны пришли к соглашению обмениваться счетами-фактурами в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭП) в соответствии со статьей 169 Налогового кодекса Российской Федерации, через оператора электронного документооборота (оператор ЭДО) «Е-COM» с помощью системы EXITE™ (www.ecom-info.com)). При использовании Сторонами электронного документооборота Стороны руководствуются действующим законодательством, а также порядком, закрепленным в приказах Минфина России.</p> <p>Полученные электронные документы, заверенные цифровой подписью уполномоченных лиц, юридически эквивалентны документам на бумажных носителях, заверенным соответствующими подписями Сторон.</p> <p>Для осуществления электронного документооборота Стороны обязуются не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента перехода Арендодателя на систему налогообложения, предусматривающую составление и оформление счетов-фактур, заключить договор с оператором ЭДО и установить необходимое программное обеспечение.</p> <p>В случае невозможности осуществить передачу документов в электронном виде, подписанными квалифицированной ЭП, Стороны производят обмен документами на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью в порядке, предусмотренном для направления корреспонденции по Договору.</p>
<p>2.11. Плата за пользование земельным участком, на котором расположено Здание, зоной разгрузки и путями подъезда к ней, а также парковкой, местами общего пользования, местами для размещения вывесок, местами для размещения контейнеров, местами/площадкой для установки охладителей (конденсаторов), электро- и теплоустановками, а так же эксплуатационные расходы на содержание Здания и общего оборудования в нем, в том числе затраты Арендодателя на обслуживание оборудования и/или альтернативного источника ресурсоснабжения, для обеспечения Помещения ресурсоснабжением, включены в состав арендной платы по Договору.</p>
<p>2.12. Изменение размера арендной платы, в случаях, связанных с наступлением предусмотренных Договором обстоятельств, применяется с даты, указанной в соответствующем Уведомлении</p>



Арендатора о возникновении таких обстоятельств, с приложением документов подтверждающих наступление этих обстоятельств (если условиями Договора предусмотрены такие приложения), независимо от даты получения Уведомления Арендодателем.

Стороны особо оговорили, что Арендатор вправе уменьшить размер ежемесячной арендной платы, от действующего размера ежемесячной арендной платы, при наступлении любого обстоятельств по п. 4.2.1. настоящего Договора

2.13. С даты подписания акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по централизованному обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, потребляемых Арендатором в Помещении.

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется:

- на основании показаний приборов учета установленных в границах эксплуатационной ответственности Арендатора для учета потребления ресурсоснабжения в Помещении,
- пропорционально площади Помещения к общей площади Здания/помещения, в котором расположено Помещение, а электроэнергия – из расчета мощности оборудования Арендатора, отраженного в акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности, в случае невозможности установки в Помещении приборов учета.

Компенсация в любом случае осуществляется согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, но в любом случае, в размере не превышающем тарифов ресурсоснабжающих организаций в регионе расположения Помещения при централизованном снабжении Помещения коммунальными услугами по постоянной схеме подключения (по расчету, который должен применяться при наличии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающих поставку коммунальных ресурсов в Помещение, заключенных непосредственно с ресурсоснабжающей организацией)

В случае, если предоставление недостоверных заверений об обстоятельствах и/или гарантий Арендодателем, привело к начислению Арендатору сумм компенсации по иным тарифам на коммунальные услуги, чем предусмотрены в настоящем пункте, бремя оплаты разницы между суммой рассчитанной снабжающей организацией и суммой определенной по настоящему пункту Договора ложится на Арендодателя.

2.14. Компенсация затрат Арендодателя по обеспечению Помещения ресурсоснабжением, осуществляется Арендатором ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, счета-фактуры (в случае применения Арендодателем общего режима налогообложения) с приложением к ним: двусторонних актов снятий показаний приборов учета (при наличии счетчиков в Помещении); копий счетов-фактур, актов выполненных работ (с расшифровкой по видам услуг), от снабжающих организаций, а также копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения документов. Если снабжающая организация не применяет общего режима налогообложения, Арендодатель прилагает к счету акт выполненных работ с расшифровкой по видам услуг, от снабжающей организации.

Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов

При не предоставлении Арендодателем указанных в настоящем пункте документов/не подписании Арендодателем двусторонних актов снятий показаний приборов учета, установленных для учета потребления ресурсоснабжения в Помещении, компенсация затрат Арендодателя по обеспечению Помещения ресурсоснабжением, осуществляется Арендатором в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

При использовании Арендодателем не централизованного (альтернативного) источника обеспечения Помещения ресурсоснабжением, затраты, понесенные Арендодателем на закупку энергоресурсов для альтернативного источника обеспечения Помещения ресурсоснабжением, компенсируются Арендатором на основании показаний приборов учета в отношении соответствующего энергоресурса по тарифам ресурсоснабжающей организации пропорционально площади Помещения к общей площади Здания, а в случае невозможности установки приборов учета, а равно не предоставления Арендодателем данных о показаниях приборов учета с соответствующим расчетом и/или препятствованию Арендатору в осуществлении контроля за показаниями приборов учета, компенсация



осуществляется Арендатором в соответствии с Приложением № 4 к Договору.
2.15. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.
2.16. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.
2.17. Оплаты по настоящему Договору - перечисление соответствующих денежных средств, платежными поручениями на расчетные счета Арендодателей, указанные в настоящем договоре, производятся в следующих пропорциях: - 1 % (один процент) от общего размера, НДС не предусмотрен, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателю 1 (ООО «Финансовый Клуб»); - 99 % (девяносто девять процентов) от общего размера, в том числе НДС, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателю 2 (ООО «ВСК»). Дальнейшее перераспределение полученных средств осуществляется Арендодателями самостоятельно.
2.18. Стороны обязуются по мере необходимости проводить сверку расчетов по настоящему договору. Инициатором проведения сверки может являться любая из Сторон, которая направляет другой стороне подписанный проект Акта сверки на адрес электронной почты, указанный в договоре.
2.18.1. Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендатора Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup». В случае несогласия с Актом сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.
2.18.2. Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет Акт сверки по адресу: 603009, Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup. Арендатор обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендодателя проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендатора Арендодателю по адресу: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор обязан в тот же срок направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в Акте сверки.
2.18.3. Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 30 календарных дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной – инициатором.
2.18.4. В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя или Арендатора по Акту сверки в течение 31 (тридцати одного) календарного дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора или Арендодателя. При этом Арендодатель или Арендатор обязан в тот же срок передать другой стороне Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью соответствующей Стороны.
3. Заверения об обстоятельствах и гарантии
3.1. Подписанием Договора Арендодатель дает заверения о следующих обстоятельствах:
3.1.1. На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи Арендодателем заключены, надлежащим образом исполняются и будут в течение действия Договора исполняться договоры ресурсоснабжения, на обеспечение Помещения коммунальными услугами, в объеме, предусмотренном настоящим пунктом. В случаях, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные договоры заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.
3.1.2. На момент подписания Акта приема-передачи Здание, его части, а также Помещение не имеет реконструкций/ перепланировок/ переоборудования/ произведенных без разрешения уполномоченных на то государственных органов и/или органов местного самоуправления и оформленных в соответствии с требованиями законодательства.
3.1.3. Отсутствуют основания для оспаривания зарегистрированного права Арендодателя в отношении Помещения, либо его части, либо Здания, в котором расположено Помещение, или признания указанного права Арендодателя недействительным (отсутствующим).
3.1.4. На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи оно свободно от неоговоренных в Договоре обязательств перед третьими лицами.



<p>3.1.5. До даты государственной регистрации Договора Арендодателем не заключено и не будет заключено соглашений на предмет передачи Помещения во владение и/или пользование третьим лицам, либо его отчуждения/передачи в пользу третьих лиц, которые препятствовали бы владению и пользованию Арендатором Помещением на условиях Договора; имеются все необходимые согласия и корпоративные одобрения для заключения и государственной регистрации Договора.</p>
<p>3.1.6. Арендодатель заключает Договор, действуя при осуществлении им предпринимательской деятельности, в связи с чем к Арендодателю по Договору подлежат применению нормы действующего гражданского законодательства, которые регулируют обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности. При этом не имеет значения зарегистрирован Арендодатель в качестве индивидуального предпринимателя на дату подписания Договора или после заключения Договора утратил такой статус по любым основаниям.</p>
<p>3.1.7. На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендодателем Арендатору мест под размещение мусорных контейнеров, размещение охладителей (конденсаторов) в соответствии с Приложением № 3 к Договору, необходимых для использования Арендатором Помещения по целевому назначению.</p> <p>По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом.</p> <p>Если Арендодателю в соответствии с действующим законодательством для организации контейнерной площадки потребуются со стороны Арендатора (собственника отходов) документы, которые могут быть разработаны только собственником отходов, то Арендатор предоставляет такие документы Арендодателю.</p>
<p>3.2. Арендодатель с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи, а также в течение всего срока действия Договора гарантирует:</p>
<p>3.2.1. подключение Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами:</p> <ul style="list-style-type: none">• электроснабжением в объеме не менее $P_{уст} = 70\text{кВт}$, $P_{расч} = 70\text{кВт}$;• холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;• горячим водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;• сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обеспечивать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ;• водоотведением (канализацией), расчетным объемом не менее 6 м^3.
<p>3.2.2. обеспечение Помещения исправными и функционирующими системами холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, канализации и энергоснабжения.</p>
<p>3.2.3. предоставление Арендатору мест для размещения на Здании вывесок Арендатора и/или его субарендаторов в соответствии с Приложением № 2 к Договору. Если для размещения данных вывесок в соответствии с законодательством, потребуется документация, отнесенная к компетенции Арендодателя, Арендодатель обязуется ее предоставить по письменному запросу Арендатора. При этом обязанность по получению соответствующих разрешений (согласований) на установку и размещения средств наружной информации, если размещение таких средств наружной информации подлежит согласованию в соответствии с действующим законодательством, возлагается на Арендатора. Плата за предоставление места для размещения входит в состав арендной платы по Договору.</p> <p>При этом, на момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендодателем Арендатору мест под размещение на Здании: наружных вывесок, баннеров и прочих информационных конструкций (далее – вывески) Арендатора и/или его субарендаторов, с указанием согласованных размеров этих мест.</p> <p>По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом.</p>
<p>3.2.4. предоставление Арендатору места для размещения 2 (двух) контейнеров объемом $0,8\text{ м}^3$ каждый, предназначенных для складирования отходов деятельности Арендатора. Отходы признаются собственностью Арендатора.</p> <p>Согласовать с компетентными территориальными государственными органами и/или иными организациями в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства предоставленное место для размещения контейнеров для накопления ТБО.</p>



<p>Предоставить Арендатору не позднее 46 (Сорок шестого) календарного дня с даты подписания акта приема-передачи Помещения необходимые в соответствии с действующим законодательством согласия и согласования, подтверждающие (договор, соглашение, акт осмотра и согласования размещения контейнерной площадки, письмо или иной документ) согласование места (площадки) под размещение контейнеров для накопления ТБО, Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате наложения уполномоченным органом административного штрафа вследствие несоответствия Помещения нормам санитарно-эпидемиологического законодательства в части незаконного размещения площадки для контейнеров ТБО не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, платежных документов и т.д.</p>
<p>3.2.5. предоставление Арендатору места/площадки под установку охладителей (конденсаторов), согласно Приложению № 3 к Договору.</p>
<p>3.2.6. обеспечить наличие парковки на 7 (семь) парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.</p>
<p>3.2.7. выполнение благоустройства, прилегающей к Зданию территории, в том числе асфальтирования территории. Схема границ благоустройства, и требования к нему приведены в Приложении № 8 к Договору.</p>
<p>3.2.8. надлежащее техническое, противопожарное и санитарно-эпидемиологическое состояние Здания в части:</p> <ul style="list-style-type: none"> • кровли Здания, в случае расположения кровельной конструкции (ее части) непосредственно над Помещением. • конструктивных элементов Здания (в том числе: его фундамента, фасада (за исключением элементов оформления фасада Здания, произведенных Арендатором), подвальных/чердачных помещений, мест общего пользования, систем и оборудования). <p>Для этого Арендодатель за свой счет обеспечивает своевременное обслуживание и ремонт указанных частей Здания по средством заключения с соответствующей организацией (Управляющей компанией, Товариществом собственников жилья, Товарищество собственников недвижимости и т.д.) договора на техническое обслуживание Здания, а при уведомлении от Арендатора о невозможности/ограничении использования Помещения по целевому назначению и/или причинении ему убытков вследствие нарушения Арендодателем данной гарантии - в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения такого уведомления или в случае необходимости в ремонте на более длительный срок, то на необходимый срок устранения данных неполадок – провести необходимый ремонт и устранить причины, вызвавшие невозможность/ограничение использования Здания по целевому назначению и/или причинившие Арендатору убытки.</p>
<p>3.2.9. передачу Арендатору, по его запросу, всех необходимых для заключения непосредственно Арендатором прямых договоров ресурсоснабжения Помещения со снабжающими организациями (далее – договоры КУ): документов (включая: технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, справку о выполнении условий технологического присоединения), доверенностей, мощностей и лимитов потребления, на срок аренды Помещения.</p>
<p>3.2.10. устранение за свой счет, своими силами или с привлечением соответствующих организаций неисправностей и/или последствий аварий в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения/Здания, в срок не позднее 8 (восьми) часов с момента их возникновения, если они произошли не по вине Арендатора.</p>
<p>3.2.11. без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять реконструкцию Здания, затрагивающую Помещение или которая создаст препятствия в пользовании Помещением, деятельности Арендатора в нем, или доступе к нему.</p>
<p>3.2.12. без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять капитальный ремонт Здания/Помещения, в т.ч. инженерных сетей.</p>
<p>3.2.13. прямо или косвенно не препятствовать Арендатору пользоваться Помещением, не вмешиваться в торговую и другую хозяйственную деятельность Арендатора, его субарендаторов и контрагентов. В том числе не устанавливать каких-либо ограничений по режиму работы Арендатора/субарендаторов.</p>
<p>3.2.14. возможность свободного доступа в Помещение сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов, посетителей, использования ими зоны разгрузки и путей подъезда к ней, шириной не менее 5 (пяти) метров, в круглосуточном режиме.</p>



<p>3.2.15. не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг выполнять работы по организации, прокладке и обслуживанию каналов связи, в т.ч. установке соответствующего оборудования и конструкций, на территории и крыше Здания, если это необходимо Арендатору для использования Помещения по целевому назначению.</p>
<p>3.2.16. В случае возникновения препятствий в проведении Арендатором ремонтно-строительных работ/перепланировки/переоборудования Помещения и зоны разгрузки со стороны Управляющей компании или иных третьих лиц, Арендодатель самостоятельно и за свой счет урегулирует возникающие вопросы с вышеуказанными лицами, при этом Стороны согласовали, что Арендная плата составляет 1 000 рублей, НДС не облагается в месяц с даты получения уведомления Арендодателем о возникновении таких препятствий и до момента устранения препятствий в проведении Арендатором указанных работ.</p>
<p>3.2.17. в срок не позднее «01» марта 2022г. предоставление документов, подтверждающих оформление прав (собственности, аренды и т.д.) Арендодателей на земельный участок, на котором расположено Помещение.</p>
4. Соглашения и соглашения
4.1. Согласия:
<p>4.1.1. Подписанием Договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на:</p>
<ul style="list-style-type: none">➤ сдачу Арендатором Помещения или его части в субаренду под цели, предусмотренные Договором. При этом Стороны договорились, что общим объем площадей, которые могут быть сданы Арендатором в субаренду, не может превышать 20% от общей площади Помещения.➤ передачу прав и обязанностей по Договору юридическим лицам, входящим с Арендатором в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).
<p>на проведение Арендатором и/или его подрядчиками любых, необходимых для целевого использования Помещения, работ по перепланировке/переустройству/переоборудованию Помещения согласно Приложению № 3 к Договору, в объемах в соответствии с Приложением № 6 к Договору. После завершения работ по перепланировке/переустройству Арендатор предоставляет Арендодателю, документы, указанные в п. 7.2. настоящего Договора.</p>
<ul style="list-style-type: none">➤ на использование иных, находящихся в общем пользовании, помещений в Здании и прилегающей к Зданию территории в соответствии с их целевым назначением.➤ на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров с организациями, обеспечивающими Помещение коммунальными услугами.➤ на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров на установку, замену и обслуживание необходимых узлов учета, в случаях, предусмотренных Договором (далее – необходимые приборы учета).
4.2. Особые соглашения:
<p>4.2.1. Стороны достигли особых соглашений в том, что:</p>
<ul style="list-style-type: none">➤ если требованиями действующего законодательства предусмотрена обязанность по согласованию «Концепции размещения всех вывесок на фасаде Здания», либо иного документа, регламентирующего размещение вывесок на Здании Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в дату подписания Акта приема-передачи согласованную в установленном порядке «Концепцию». В случае неисполнения данного обязательства размер арендной платы снижается на 20 (двадцать) процентов от установленного по Договору до даты исполнения Арендодателем указанного обязательства.



<p>➤ осуществление Арендодателем самостоятельно или третьим лицами, аффилированными с Арендодателем, на площадях в Здании, площадях на земельном участке, на котором расположено Здание, принадлежащих Арендодателю или аффилированным с ним лицам на любом праве, следующих видов деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> → которые не позволят Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции, либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии; → розничная торговля продовольственными товарами, в том числе алкогольной и табачной продукцией, а также иными товарами, пересекающимися с ассортиментным перечнем Арендатора, <p>в случаях возникновения указанных последствий для Арендатора в результате действий Арендодателя или аффилированным с ним лицами, обуславливает исполнение обязанности по оплате ежемесячной арендной платы в размере 80% (восемьдесят процентов) от установленного по Договору, до прекращения Арендодателем или третьими лицами осуществления таких видов деятельности.</p> <p>При этом Арендодатель не несет ответственность за действия третьих лиц, осуществляющих виды деятельности, факт осуществления которых не позволит Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции (далее - наличие алкогольной лицензии) либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии, за исключением третьих лиц, аффилированных с ним.</p>
<p>➤ на время (на период) невозможности использования Помещения Арендатором по его целевому назначению, в том числе по решению государственных органов, суда, в связи с несоответствием Помещения требованиям, установленным законодательством либо осуществлению Арендодателем капитального ремонта или реконструкции Помещения/Здания, арендная плата по Договору составляет 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен.</p>
<p>➤ наступление любого из следующих обстоятельств:</p> <ul style="list-style-type: none"> → возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки в соответствии с условиями Договора или вследствие нарушения данных Арендодателем гарантий/заверений об обстоятельствах; → приостановление/временный запрет торговой деятельности Арендатора в Помещении на основании решения государственного органа или вступившего в силу решения суда, как применение административных или судебных обеспечительных мер, а равно по причине наличия в Помещении несогласованных перепланировок/реконструкций, → возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки по причине неисполнения Арендодателем п. 6.1.7. Договора, <p>обуславливает исполнение обязанности Арендатора по оплате ежемесячной арендной платы по Договору в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен, до момента прекращения этих обстоятельств, без последующих компенсаций.</p> <p>Момент наступления данных обстоятельств определяется датой соответствующего решения государственного органа или суда (копии), или Акта Арендатора о наличии препятствий в пользовании Помещением, прилагаемых к уведомлению Арендатора.</p> <p>Стороны в соответствии с настоящим Договором совместно предпринимают меры, для возобновления торговой деятельности;</p>
<p>➤ в случае невозможности получить согласование произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения, по причине наличия в Здании, в состав которого входит Помещение, иных перепланировок, Арендатор освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по согласованию с компетентными органами/организациями произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения. В этом случае неисполнение данных обязательств, если таковые по договору возложены на Арендатора, не признается существенным нарушением условий Договора.</p>



- К дате подписания Акта приема-передачи и в течение всего срока аренды обеспечить наличие адреса Здания в государственном адресном реестре. В случае, если адрес Здания, включая требования к структуре адреса, будут противоречить нормативно-правовому акту федерального органа государственной власти и/или уставу муниципального образования и/или постановлению уполномоченного государственного/муниципального органа о присвоении адреса и/или иному подобному документу что повлечет неполучение/не продление лицензии на право осуществлять в Здании торговую деятельность алкогольной продукцией, Арендодатель обязуется в срок не позднее тридцати рабочих дней с даты получения от Арендатора письменного запроса о внесении изменений в сведения об адресе Здания выполнить следующее:

1) обеспечить внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН об адресе Здания в соответствии с указанным Арендатором адресом, а также, при необходимости и указании об этом в уведомлении Арендатора, в тот же срок получить техническую документацию в отношении Здания с указанным Арендатором адресом.

2) подписать предоставленное Арендатором дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении адреса, и предоставить Арендатору, документы, необходимые со стороны Арендодателя для государственной регистрации такого соглашения.

Порядок, указанный в подп.1 и подп.2 настоящего пункта, применяется также в случае присвоения адреса Зданию, если на дату заключения настоящего договора такой адрес не был присвоен.

В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 20% (двадцать) процентов от действующего размера арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем указанного в настоящем пункте обязательства

5. Обеспечение Помещения

5.1. Обеспечение Помещения коммунальными услугами.

5.1.1. На момент передачи Помещения по акту приема-передачи, Помещение фактически обеспечено коммунальными услугами, в гарантированных Арендодателем объемах. Данное обеспечение Помещения является существенным условием Договора. В сроки, установленные п. 6.1.3. настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору: заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения на обеспечение Помещения в объемах, предусмотренных Договором.

5.1.2. Зона эксплуатационной ответственности Арендатора ограничивается внутренними границами Помещения в Здании. Границы разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяются Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к Договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражаются: состав энергопринимающих устройств; документации о технологическом присоединении к электрическим сетям; теплопотребляющих установок, и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.

Граница ответственности между Арендатором и Арендодателем по уборке территории, прилегающей к Зданию, согласована Сторонами в Приложении № 5 к Договору.

5.1.3. С целью заключения Арендатором договоров КУ, Арендодатель обязан передать Арендатору на срок действия таких договоров во временное владение и пользование: электро- и/или теплоустановки (совокупность оборудования, линий предназначенных для передачи, распределения и потребления электрической/тепловой энергии), а также по первому требованию Арендатора совершить предусмотренные действующим законодательством действия (в том числе по предоставлению Арендатору соответствующей документации), необходимые и достаточные для переоформления на Арендатора на период аренды: акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, акта о технологическом присоединении, заключения договора энерго- и/или теплоснабжения с энергосбытовой (ресурсоснабжающей) организацией.



<p>В случае необходимости передачи Арендатору вместе с оборудованием части Здания или иного помещения в нем, составляется двухсторонний акт приема-передачи части электро- и/или теплоустановок, акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором, соглашение об опосредованном присоединении и соглашение о перераспределении части присоединенной мощности на период аренды, и/или соглашение об уступке права на использование части тепловой нагрузки с учетом доли в праве владения на общее имущество.</p>
<p>5.1.4. Арендодатель на момент передачи Помещения по акту приема-передачи, обязуется в случае отсутствия в Здании/Помещении централизованной системы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • водоотведения - за свой счет и своими силами обеспечить установку и обслуживание септика; • теплоснабжения - за свой счет обеспечить установку и обслуживание газового котла; • водоснабжения - за свой счет обеспечить установку, обслуживание и лицензирование скважины водоснабжения.
<p>5.1.5. Если к дате прекращения Договора по любым основаниям Арендатором заключены и действуют договоры КУ, Арендодатель возмещает Арендатору расходы на оплату коммунальных услуг по таким договорам за период, с даты прекращения действия Договора до даты расторжения Арендатором договоров КУ. Расходы Арендатора на оплату вышеуказанных услуг оплачиваются Арендодателем на основании выставленного Арендатором счета, акта выполненных работ, счета-фактуры, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендатором расходы по оплате коммунальных платежей.</p>
<p>5.2. Дополнительное обеспечение:</p>
<p>5.2.1. Уборка территории, прилегающей к Зданию, осуществляется Сторонами за их счет, в соответствии с границами зоны ответственности между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период согласно Приложению № 5. При этом Стороны особо оговорили, что обязанность по ремонту, уборке, очистке кровли (в т.ч. от снега, наледи и сосулек в зимний период) возлагается на Арендодателя.</p>
<p style="text-align: center;">6. Обязательства и права Сторон</p>
<p>6.1. Арендодатель обязуется:</p>
<p>6.1.1. По мотивированному требованию Арендатора в срок 5 (пять) рабочих дней выдать лицу, указанному Арендатором, доверенность, необходимую для исполнения Арендатором обязательств по Договору. В случае неисполнения данного обязательства, исполнение обязанности Арендатора по Договору, для которой была затребована доверенность, переходят на Арендодателя.</p>
<p>6.1.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать штрафы и любые другие санкции, наложенные на Арендодателя/Арендатора судом, уполномоченным органом или лицом, за нецелевое использование земельного участка, на котором расположено Здание. В случае уплаты такого штрафа Арендатором Арендодатель возмещает Арендатору сумму уплаченного штрафа, при предъявлении подтверждающих документов. При неисполнении Арендодателем обязанности по такому возмещению в срок 10 (десять) рабочих дней, с момента предъявления соответствующего требования, Арендатор вправе зачесть очередные арендные платежи по Договору, в части суммы уплаченного штрафа, в счет причитающегося ему возмещения до полного погашения. Настоящее положение не подлежит применению в случаях, когда целевое назначение земельного участка, на котором расположено Здание, соответствует виду деятельности Арендатора.</p>
<p>6.1.3. Не позднее чем до истечения 6-ти месячного срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения, передать Арендатору заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Помещение в объеме, согласованном Сторонами в п. 3.2.1. настоящего Договора договоров с обеспечивающими организациями, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • энергоснабжения; • водоснабжения и водоотведения (канализации); • отопления или обслуживания котельной (котла); <p>В случае, если Помещение расположено в многоквартирном доме, а также в случае, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные в настоящем пункте договоры должны быть заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.</p>
<p>6.1.4. Обеспечить исполнение гарантий, предоставленных им по Договору.</p>



6.1.5.	К дате подписания настоящего договора предоставить Арендатору технический план на арендуемое Помещение, оформленный в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.1.6.	Нести ответственность за содержание части площади Здания, в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.
6.1.7.	В срок не позднее «01» марта 2022 г. произвести изменение назначения (наименования) Здания/Помещения и разрешенного использования земельного участка, позволяющее осуществлять Арендатору деятельность в соответствии с п.1.2. настоящего договора.
6.2. Арендатор обязуется:	
6.2.1.	Использовать Помещение по целевому назначению, предусмотренному Договором.
6.2.2.	Своевременно вносить арендную плату и перечислять Арендодателю суммы, связанные с расходами по обеспечению Помещения коммунальными услугами в порядке, предусмотренном Договором.
6.2.3.	За счет собственных средств осуществлять изготовление, монтаж и последующий демонтаж своих вывесок.
6.2.4.	Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения/неисправности, вызванные виновными действиями/бездействием Арендатора.
6.2.5.	За свой счет устранять неисправности и последствия аварий в сетях электроснабжения, водо и теплоснабжения, водоотведения (канализации) и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, если такие неисправности/аварии произошли по вине Арендатора.
6.2.6.	При условии исполнения Арендодателем условий настоящего Договора, иметь установленную действующим законодательством РФ документацию, регламентирующую размещение и вывоз мусора Арендатором (лимиты). Плата за предоставление места для размещения контейнеров входит в состав арендной платы по настоящему договору. Вывоз накопленных твердых коммунальных отходов деятельности Арендатора, последний осуществляет своими силами (или силами лицензируемых организаций) и за свой счет.
6.2.7.	При исполнении своих обязательств по настоящему Договору и в процессе ведения своей хозяйственной деятельности в Помещении Арендатор обязуется неукоснительно соблюдать все требования миграционного законодательства, (в том числе, в случаях, предусмотренных законодательством РФ, получать разрешения на привлечение и использование иностранных работников, рабочие визы, разрешения на работу). В случае нарушения установленных настоящим пунктом обязательств Арендатор обязуется возместить Арендодателю штрафы, понесенные Арендодателем, в связи с привлечением Арендодателя к административной ответственности, при условии, что указанные штрафы были обжалованы Арендодателем в судебном порядке с участием Арендатора в качестве третьего лица по делу, и при условии, что наложенные штрафы, признаны законными на основании вступившего в силу решения суда.
6.3. Арендодатель имеет право:	
6.3.1.	Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора, при условии сохранения в силе условий Договора.
6.3.2.	Проверять Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования не чаще, чем 1 раз в месяц, при условии предварительного согласования времени посещения с Арендатором и при обязательном присутствии представителей Арендатора.
6.4. Арендатор имеет право:	
6.4.1.	Производить за свой счет перепланировку/переоборудование/переустройство Помещения.
6.4.2.	На заключение договоров КУ (энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения), непосредственно со снабжающими организациями в целях обеспечения Помещения коммунальными услугами в соответствии с условиями Договора с последующим уведомлением Арендодателя о заключении вышеуказанных договоров.
6.4.3.	На заключение договоров по установке, замене и обслуживанию приборов учета, необходимых для обеспечения Помещения коммунальными услугами в соответствии с условиями Договора.
6.4.4.	По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
6.4.5.	Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
6.4.6.	Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных энергоносителей за отчетный период времени.



6.4.7. Проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем, и запрашивать у Арендодателя в этих целях необходимую информацию/документы.

6.4.8. В случае нарушения Арендодателем любой из данных им гарантий и не устранения их в установленные Договором сроки, а равно неисполнения Арендодателем своих обязательств, включая обязательства перед третьими лицами (в том числе, когда это может повлечь для Арендатора ограничения/невозможность использования Помещения по целевому назначению), Арендатор вправе самостоятельно за свой счет выполнить необходимые для устранения нарушения мероприятия, и по своему выбору:

- предъявить Арендодателю требование о возмещении документально подтвержденных расходов Арендатора;
- в одностороннем порядке зачесть сумму документально подтвержденных расходов Арендатора в счет оплаты арендной платы по Договору, до полного погашения, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя. К уведомлению прилагаются документы, подтверждающие расходы Арендатора.

7. Работы по подготовке Помещения к целевому использованию

7.1. Арендодатель 2 обязуется в срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты подписания Договора, за счет собственных средств самостоятельно выполнить следующее:

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении проведенной Арендатором согласно Приложению № 3 перепланировки/ реконструкции/ переоборудования Помещения, в том числе изготовить проектную документацию, если ее изготовление предусмотрено действующим законодательством.

Арендодатель 2 обязуется передать один экземпляр согласованной проектной документации Арендатору;

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении архитектурно-градостроительного облика Здания, в состав которого входит Помещение (в т.ч. согласовать колористическое оформление его фасадов), с учетом выполненных Арендатором работ. Арендодатель 2 обязуется передать Арендатору документ, подтверждающий получение такого согласования;

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении размещения вывесок Арендатора в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

Арендодатель 2 обязуется передать Арендатору документ, подтверждающий получение такого согласования.

- получить Технический паспорт БТИ / Техническое описание на Помещение / Здание, который отражает произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения.

- получить Технический план арендуемого Помещения, который отражает произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения.

Арендодатель 2 обязуется передать оригинал Технического плана Арендатору.

- внести изменения в Единый Государственный Реестр Недвижимости и получить Выписку из ЕГРН, которая должна отражать произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения, без отметок о том, что такие перепланировка/ реконструкция/ переоборудования не узаконены, и передать ее подлинный экземпляр Арендатору.

- подготовить и передать Арендатору на подписание дополнительное соглашение к Договору, уточняющее предмет договора в соответствии с внесенными изменениями.

В случае неисполнения настоящего положения полностью или в части, Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 20% (двадцать) процентов от действующей ставки арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем 2 последнего из указанных в настоящем пункте обязательств.

7.2. Арендатор обязуется, в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты исполнения Арендодателем 2 обязательств, предусмотренных п. 7.1. Договора, подписать предоставленное ему Арендодателем дополнительное соглашение и вернуть его Арендодателю.



7.3. Произвести компенсацию расходов Арендодателя 2, связанных с согласованием перепланировки/переоборудования Помещения, в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора, в сумме, не превышающей **900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС, при условии предоставления Арендодателем 2 следующих документов:**

- Проектной документации, согласованной с компетентными органами;
- Технического паспорта на Помещение, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Помещения, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору в 2 (двух) экземплярах,
- Технического плана на Помещение, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Помещения, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору,
- Документы, подтверждающие согласование в уполномоченных государственных органах/организациях архитектурно-градостроительного облика Здания, в состав которого входит Помещение (в т.ч. колористического оформления фасадов Здания, в состав которого входит Помещение) в соответствии с выполненными Арендатором работами по изменению колористического оформления фасада (в случае проведения таких работ Арендатором),
- Документы, подтверждающие согласование в государственных/муниципальных размещение вывесок Арендатора в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору (при необходимости в соответствии с действующим законодательством РФ),
- Документов, подтверждающих расходы Арендодателя на проектирование и согласование перепланировки/переоборудования Помещения, выполненной Арендатором в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, а именно счета, счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения), акта выполненных работ.

Указанная компенсация осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендодателем 2 указанных в настоящем пункте документов, при условии государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя 2, указанный в ст.11 настоящего Договора.

8. Ответственность Сторон

- 8.1. За неисполнение своих обязанностей по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором или законодательством.
- 8.2. За нарушение Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать выплаты Арендатором неустойки в размере 0,1% от размера задолженности, за каждый день просрочки неисполнения обязательства.
- 8.3. Для уплаты неустойки, компенсации или возмещения обязанной Стороной необходимо предъявление другой Стороной письменного требования об этом; непредъявленные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 8.4. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора возместить в регрессном порядке любые штрафы, возложенные на Арендодателя любыми контролирующими органами вследствие виновного нарушения Арендатором в области противопожарного, антитеррористического, миграционного законодательства, санитарных норм и правил, при условии, что указанные штрафы были обжалованы Арендодателем в судебном порядке с участием Арендатора в качестве третьего лица по делу, и при условии, что наложенные штрафы, признаны законными на основании вступившего в силу решения суда.



8.5. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг в Помещении (за исключением виновных действий Арендатора), а равно наложение штрафа, и/или взыскания денежных средств за период безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, Арендодатель самостоятельно осуществляет взаимодействие с уполномоченными органами по вопросу безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, в том числе за свой счет оплачивает, предъявленные Арендатору штрафы, а также счета, выставленные Арендатору за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг.

При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

Действие настоящего пункта приостанавливается с даты заключения непосредственно Арендатором договоров на соответствующие коммунальные услуги на весь срок действия таких договоров, за исключением случаев, когда расчет для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования) произведен за период до даты заключения таких договоров.

8.6. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнение Арендодателем обязательства по согласованию проведенной Арендатором перепланировки/реконструкции Здания, а равно наложение штрафа на Арендатора за вышеуказанное нарушение, Арендодатель компенсирует предъявленные Арендатору штрафы.

При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

8.7. Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за использование Помещения и земельного участка, на котором расположено Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с разрешенным использованием, а также неисполнение п. 6.1.7., 3.2.17. настоящего Договора, указанную ответственность несет Арендодатель как правообладатель Помещения и земельного участка.

Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за использование Помещения и земельного участка, на котором находится Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с их разрешенным использованием, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.

При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

9. Срок аренды. Действие и прекращение Договора

9.1. Срок аренды по Договору составляет 10 (десять) лет с даты государственной регистрации Договора.

9.2. С даты подписания Договора и до даты его государственной регистрации он действует как краткосрочный договор, заключенный на 11 (одиннадцать) месяцев, исчисляемых со дня подписания Договора. Стороны пришли к соглашению, что если государственная регистрация Договора не будет осуществлена, то по истечении срока, указанного в настоящем пункте, Договор автоматически продлевается на тех же условиях и на тот же срок, при этом автоматическое продление Договора в соответствии с настоящим пунктом осуществляется не менее 11 (одиннадцати) раз подряд.

9.3. Арендодатель вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае неуплаты Арендатором ежемесячной арендной платы более 2 (двух) раз подряд, при этом указанное нарушение признается Сторонами устраненным и не имеющим юридического значения, если Арендатор погасил образовавшуюся задолженность.

9.4. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 2 (два) месяца. Указанный срок исчисляется со дня отправки соответствующего уведомления Арендатором Арендодателю.

9.5. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:

- если переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
- недостоверности заверений об обстоятельствах, которые были предоставлены Арендатору по Договору, и/или
- нарушения любой из данных Арендодателем гарантий и не устранения такого нарушения более 30 (тридцати) дней, и/или
- наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию



на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости, и/или

- не устранения обстоятельств, в отношении которых Стороны достигли Особых соглашений, более 30 (тридцати) дней, и/или
- существенного изменения обстоятельств указанных в Договоре как условия, предусмотренные п. 2. ст.451 ГК РФ, и/или
 - не проведения государственной регистрации Договора в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты подписания Договора.

В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения Договора по любому из оснований, указанных в настоящем пункте, Арендодатель обязуется компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его субарендаторов затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость неотделимых улучшений, прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ согласно Приложения № 6, выкупленных мощностей, а также стоимость транспортировки, монтажа/демонтажа оборудования). Стоимость таких затрат определяется по документам, подтверждающим фактические расходы указанных в настоящем пункте лиц и определяется по следующей формуле:

$$(A/3650)*(3650-C)=P$$

A - сумма затрат

C - количество фактического пользования Арендатором объектом в днях

P - сумма Компенсации.

Компенсация производится в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего письменного требования Арендатора.

9.6. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору в следующих случаях:

- а) Прекращение действия настоящего договора в связи с истечением срока действия, указанного в пункте 9.1.,
- б) Досрочного прекращения настоящего договора по вине Арендатора,
- с) Досрочного прекращения настоящего договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 9.4. настоящего договора, при условии, что такой односторонний отказ не связан с нарушением Арендодателем условий настоящего Договора.

10. Прочие условия

10.1. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, подать Договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Если для государственной регистрации Договора требуется изготовление технического плана Помещения, бремя изготовления технического плана, соответствующего требованиям законодательства, в срок 10 (десяти) календарных дней, лежит на Арендодателе.

В случае приостановления государственной регистрации Договора по основаниям, ответственность за исполнение которых несет Арендодатель, а равно когда такое приостановление связано с непредставлением (предоставлением не соответствующих требованиям закона и/или Договора) документов Арендодателем, Арендодатель обязуется в срок, указанный в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предоставить указанные в нем документы (устранить обоснованные замечания).

10.2. Арендодатель настоящим подтверждает, что он ознакомился с Политикой в области противодействия злоупотреблениями, включая мошенничество и коррупцию, размещенной на сайте x5.ru, полностью ее понимает, принимает и руководствуется принципами, изложенными в ней.

При заключении Договора, исполнении своих обязательств по Договору и после его прекращения, Стороны, их аффилированные лица, работники, агенты, посредники и иные третьи лица, находящиеся под их контролем или определяющие влияние на указанных лиц, обязуются принять все разумные меры для обеспечения соблюдения указанными лицами применимого антикоррупционного законодательства и Политики в области противодействия злоупотреблениями, включая мошенничество и коррупцию.

Стороны, а также лица, указанные выше, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-



либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам (включая, но не ограничиваясь, работников, членов семей работников, иных аффилированных лиц), для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо преимущества (включая, но не ограничиваясь получение конфиденциальной информации, коммерческой тайны, иной внутренней информации, любых скидок (надбавок)) или с иными неправомерными целями, а также в целях, ставящих под сомнение деловую репутацию Сторон и/или их работников.

Стороны, а также лица, указанные выше, не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача / получение взятки, посредничество во взяточничестве, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства о противодействии коррупции, противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае установления факта совершения Арендодателем и/или сотрудниками Арендодателя вышеуказанных действий, нарушающих требования применимого антикоррупционного законодательства и/или Политики в области противодействия злоупотреблениями, включая мошенничество и коррупцию, Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке путем направления Арендодателю уведомления. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Арендодателем такого уведомления.

Арендодатель признает, что Арендатор с целью соблюдения требований применимого антикоррупционного законодательства и реализации принципа «должной осмотрительности» вправе запрашивать у Арендодателя информацию об операциях Арендодателя, относящихся к деловым отношениям с Арендатором.

- 10.3.** Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются судом по месту нахождения Помещения.
- 10.4.** Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется Сторонами друг другу по адресам, указанным в Договоре. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения своих реквизитов.
- 10.5.** Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра для Арендодателя, один – для Арендатора, один – для регистрирующего органа. Стороны при подписании Договора изготовили дополнительно по одной копии Договора для каждой из Сторон и при этом Стороны подтверждают, что указанные копии Договора будут ими применяться без каких-либо ограничений, и ни одна из Сторон не вправе ссылаться на их неприменимость в связи с отсутствием государственной регистрации Договора.
- 10.6.** К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения (Приложениями к Договору являются только те, которые непосредственно указаны в Договоре, независимо от их нумерации):
- Приложение № 1 – Выкопировка из Технического плана Здания.
 - Приложение № 1А – Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора.
 - Приложение № 2 – План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
 - Приложение № 3 – Планировка помещения после ремонта
 - Приложение № 4 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности.
 - Приложение № 5 – Границы зоны ответственности по уборке территории, прилегающей к Зданию.
 - Приложение № 6 – Смета на проведение Арендатором ремонтно-строительных работ.
 - Приложение № 7 – Форма справки о размере ГО.
 - Приложение № 8 – Схема границ благоустройства, и требования к нему.
 - Приложение № 9 – Схема размещения парковки.
 - Приложение № 10 – Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением.
 - Приложение № 11 – Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке.

11. Стороны:

	Арендодатель 1	Арендодатель 2
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «ВСК»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н



Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191036, Санкт-Петербург, улица 4-х Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н
ОГРН	1177847336061	1117847449114
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7839451818/784201001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810300090000668
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСДОРБАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810900000000729
БИК	044030729	044030729

	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, дома № 6, стр. 1, Бокс №11, 142000, № 105/1, БЦ «Ситисити»
ОГРН	1027809237796
ИНН / КПП:	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810202200001152
Наименование банка:	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810200000000593
БИК	044525593

Подписи Сторон:

Арендодатель 1
по доверенности

Антимова Валерия Владимировна



Арендодатель 2

Тимофеева Клавдия Анатольевна



Арендатор
по доверенности

Рыбкин Валентин Сергеевич



Пропишировано, пронумеровано и скреплено печатью:
24 (двадцать четыре) листа.

Арендодатель 1:		Арендатор:	
Арендодатель 2:			
	Андрянова Влад. Сергеев. Владимировна		Рыдкин Вадим Сергеевич
			
	Димосева Калюда Анатольевна		



Приложение №1 А к Договору № 18560

аренды недвижимости, которая будет создана в будущем
от «12» сентября 2019 г.

Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ ДОГОВОР №
аренды нежилого помещения

город _____ « _____ » 20 _____ года

«Арендодатель»:
_____, (ИНН _____), в лице _____,
_____, действующего на основании _____, с одной стороны

и
«Арендатор»:
_____, (ИНН _____), в лице _____,
_____, действующего на основании _____, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить раздел «Определения и понятия недвижимости» Договора в следующей редакции:
В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:
«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:
Назначение:
Этажность:
Площадь, м²:
Адрес:
«Помещение» - нежилое помещение в Здании:
площадь, м²:
описание местоположения части (этаж, состав):
наличие обременений:
Границы, передаваемого в аренду Помещения, обозначены красной линией на _____ от _____, выданного/подготовленного _____, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

2. Приложение № 1 к Договору утвердить в редакции настоящего Дополнительного соглашения.

3. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

4. Приложения:
Приложение № 1 – Копия технической документации (технический план Помещения)

	Арендодатель 1	Арендатор
Наименование:		
Местонахождение:		
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		



Корр. счет:		
БИК		
	Арендодатель 2	
Наименование:		
Местонахождение:		
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		
Корр. счет:		
БИК		
Подпись Сторон:		

Арендодатель 1		
_____		_____
Арендодатель 2		Арендатор

ФОРМА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ СОГЛАСОВАНА:

от Арендодателя 1:

от Арендатора:





от Арендодателя 2:




Приложение № 2 к Договору

аренды недвижимости
 № 18560 от «12» сентября 2019 г.

План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов



№	Элемент	Размер (м/м)	Материал	Срок размещения (лет)	Комментарий
1	Вывеска	2,0х1,0	Алюминий	5	Исключено
2	Баннер	3,0х1,5	Ткань	3	
3	Щит	2,0х1,0	Алюминий	5	

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор



Приложение № 4 к Договору

аренды недвижимости
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности

В настоящем Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражается состав энергопринимающих устройств и документации о технологическом присоединении к электрическим сетям, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.

Перечень передаваемой документации:

Для энергоснабжения:

- договор энергоснабжения со сбытовой организацией,
- акт об осуществлении технологического присоединения/акт разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности,
- акт передачи мощностей _____

Максимальная мощность энергопринимающих устройств составляет _____ кВт при напряжении _____ кВ со следующим распределением по точкам присоединения:

точка присоединения _____ - _____ кВт;

точка присоединения _____ - _____ кВт

_____ категория надежности

Для теплоснабжения:

- договор теплоснабжения с актом разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности,
- акт передачи мощностей

Для водоснабжения:

договор водоснабжения с актом разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности.

Схема разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности

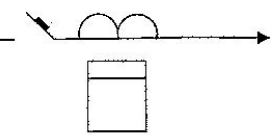
Электроустановка
Арендодателя

Электроустановка
Арендатора

Марка кабеля

Длина кабеля

Номинал РЗА



Номинал счетчика

Настоящим Стороны установили, что в случаях, предусмотренных в Договоре, Арендатор за свой счет возмещает Арендодателю расходы по обеспечению Помещения коммунальными услугами из согласованного Сторонами расчета устанавливаемого в Помещении оборудования, определённого на момент заключения настоящего Договора, отопления, водоотведения/водоснабжения в следующих размерах (суммы указаны в рублях, с учетом всех налогов и сборов, ежемесячно):



Перечень установленного в Помещении оборудования			Согласованное количество потребленных мощностей в Помещении в месяц	Максимальная сумма к возмещению в месяц
Электроэнергия:				
Наименование	Количество оборудования (единицы)	Количество потребленных мощностей (кВт)		
Ларь морозильный с подсветкой				
Ларь двухтемпературный с LED				
Холод пристенный				
Горка овощная среднетемпературная				
Пресс гидравлический				
Весы напольные				
Весы контрольные				
Камера низкотемпературная				
Камера среднетемпературная				
Холодильный шкаф				
Морозильный шкаф			_____ кВт	_____
ЦХМ среднетемпературная				
Освещение торгового зала				
Освещение подсобных помещений				
Конденсатор малошумный				
Охранно-пожарная система (ОПС)				
Кассовый бокс				
IT-оборудование				
Гриль				
Печь конвекционная для хлеба				
Кондиционер				
Тепловая завеса электрическая				
Отопление (оплачивается только в период с _____ по _____)			_____ Гкал/месяц	_____
Водоотведение/Водоснабжение			_____ м ³ /месяц	_____

Подписи Сторон:

 _____ Арендатор 1	 _____ Арендатор 2	 _____ Арендатор
--------------------------	--------------------------	------------------------



Приложение № 7 к Договору
аренды недвижимости
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Форма справки о размере товарооборота

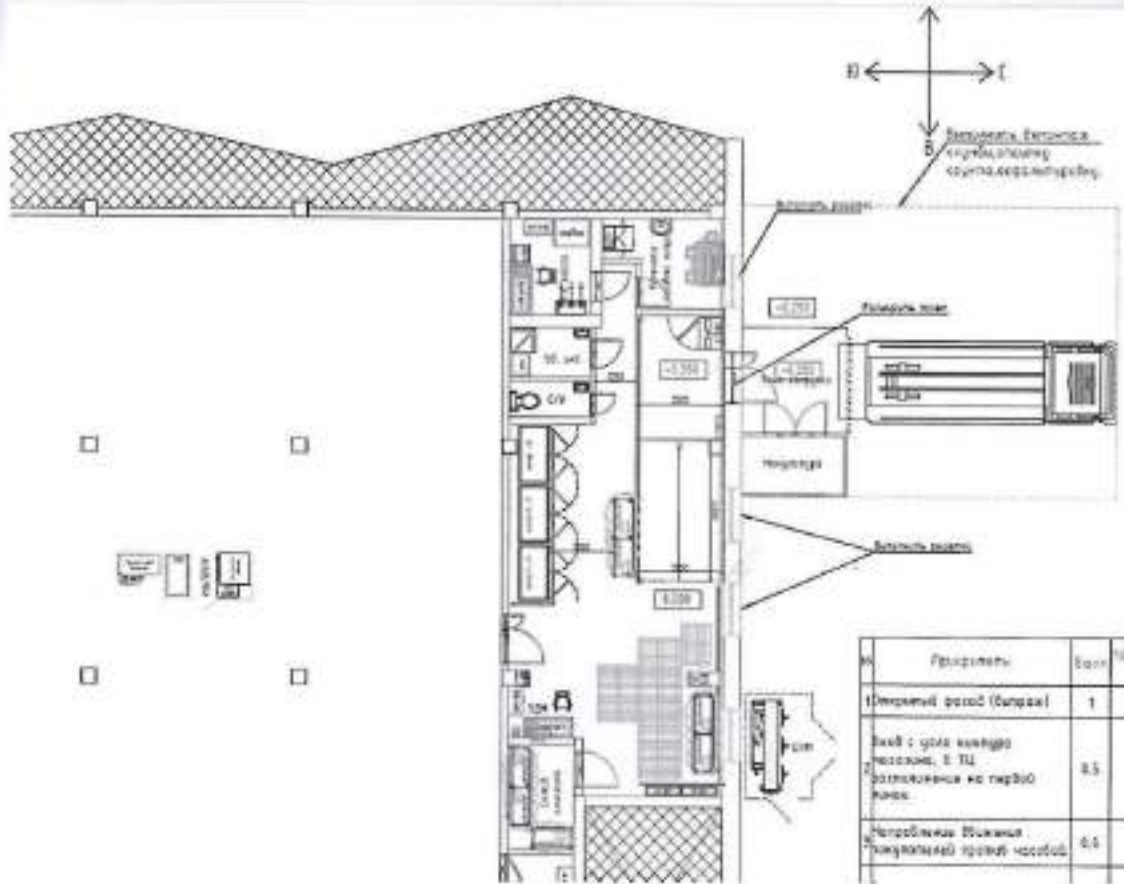
ОТЧЕТ ПО ВЫРУЧКЕ		
Арендатор:	_____	Дата: . .201 г.
за период:	. .20 г.- . .20 г.	
по объекту:	№ магазина: _____ Адрес магазина: _____	
Выручка за период без НДС	_____ (_____) руб.	
Расчет арендной платы (контрагент): [. .201 – . .201 (« _____ »)	(пример: Товарооборот в рублях * процент от Товарооборота, подлежащий уплате Арендатором Арендодателю в составе арендной платы + размер Постоянной составляющей арендной платы в рублях без НДС) _____ * 4% = _____	итого с НДС рублей
Уполномоченный представитель Арендатора _____ / _____ /		

Подписи Сторон:

 _____ Арендодатель 1	 _____ Арендатор
 _____ Арендодатель 2	



Приложение № 8 к Договору
аренды недвижимости
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.
Схема границ благоустройства, и требования к нему.



Подписи Сторон:

Арендодатель № 1

Арендодатель № 2

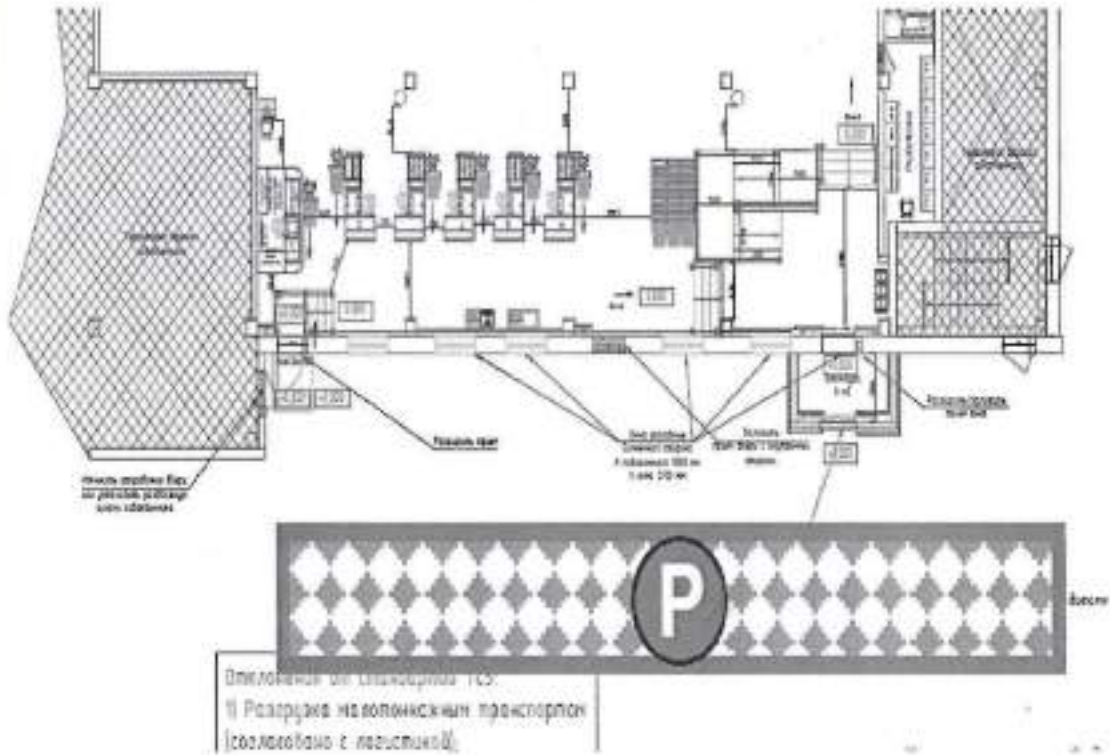
Арендатор



Приложение № 9 к Договору

аренды недвижимости
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Схема размещения парковки



Подпись Сторон:

Арендатель 1

Арендатель 2

Арендатор



Приложение №10 к Договору аренды недвижимости № 18560 от «12» сентября 2019 г.
Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением
В целях исполнения выданных гарантий Арендодатель принимает на себя следующие обязательства по выполнению работ (осуществлению действий), необходимых для обеспечения использования Помещения по целевому назначению в соответствии с условиями Договора:
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Выполнить спил веток дерева прилегающего к разгрузочной площадке до момента подписания Акта приема передачи. ▶ Выполнить подведение к нашей ВРУ силового эл. кабеля с необходимой мощностью; ▶ Получить согласия (согласования) собственника земельного участка на размещение на земельном участке: входной группы, зоны разгрузки и конденсаторов в соответствии с Приложением № 3 к Договору к моменту подписания Актов приема передачи ▶ Обеспечить (выполнить работы) организацию парковки на 10 парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.

Подписи Сторон:

 _____ Арендодатель	 _____ Арендатор
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Приложение № 11 к Договору
аренды недвижимости
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке



Подпись Сторон:

Арендодатель: [Signature] [Stamp: Министерство финансов Санкт-Петербурга]

Арендатор: [Signature] [Stamp: Агротех Лабриум]

Арендодатель: [Stamp: ВСК]



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1	
к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.	
город Москва	«24» октября 2019г.
<p>«Арендодатель 1»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Генерального директора Солодковой Натальи Степановны, действующей на основании Устава, и</p>	
<p>«Арендодатель 2»: Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны,</p>	
совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и	
<p>«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,</p>	
<p>также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», по факту исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 1А.1. и 1А.2. Договора, Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:</p>	
<p>1. Изложить раздел «Определения и понятия недвижимости» Договора в следующей редакции:</p>	
<p>В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:</p>	
<p>«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:</p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p>Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2</p>	
<p>«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м²: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.</p>	
<p>«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м²: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.</p>	
<p>В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимается Помещение-1, Помещение-2.</p>	
<p>Копия Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к Договору.</p>	
<p>2. Приложение № 1 к Договору утвердить в редакции Приложения № 1 настоящего Дополнительного соглашения, Приложение № 3 к Договору утвердить в редакции Приложения № 2 настоящего Дополнительного соглашения.</p>	



3. Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, четвертый экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Приложения:
Приложение № 1 – Копия Выписок из ЕГРН,
Приложение № 2 - Планировка Помещения после перепланировки.

	Арендодатель 1	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, дома 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1177847336061	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044525593
	Арендодатель 2	
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВСК»	
Местонахождение:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
Адрес для корреспонденции:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
ОГРН	1117847449114	
ИНН / КПП:	7839451818/784201001	
Расчетный счет:	40702810300090000668	
Наименование банка:	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСДОРБАНК"	
Корр. счет:	30101810900000000729	
БИК	044030729	

Подписи Сторон:






Арендодатель: Арендатор:

Приложение № 1 к дополнительному соглашению к договору
аренды недвижимости
№ 18560 от «12» Сентября 2019 г.

Копия Выписок из ЕГРН

УТВЕРЖАЮ: **Арендодатель**
Арендатор

Наименование объекта недвижимости	Юридический адрес	Дата выписки	Вид выписки
Земельный участок	77-07/008/2019		
Обременение ипотекой	ИПТ		
Сведения об аресте			
Сведения о переходе права собственности			
Сведения об ипотеке			
Сведения о залоге			
Сведения о праве собственности			
Сведения о праве владения			
Сведения о праве пользования			
Сведения о праве аренды			
Сведения о праве пожизненного пользования			
Сведения о праве наследования			
Сведения о праве дарения			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			

Наименование объекта недвижимости	Юридический адрес	Дата выписки	Вид выписки
Земельный участок	77-07/008/2019		
Обременение ипотекой	ИПТ		
Сведения об аресте			
Сведения о переходе права собственности			
Сведения об ипотеке			
Сведения о залоге			
Сведения о праве собственности			
Сведения о праве владения			
Сведения о праве пользования			
Сведения о праве аренды			
Сведения о праве пожизненного пользования			
Сведения о праве наследования			
Сведения о праве дарения			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			
Сведения о праве дарения с пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием и пожизненным содержанием			



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
Уполномоченный орган исполнительной власти

Формы 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об объектах недвижимости площадью объектов недвижимости

II Единый государственный реестр недвижимости (дата: 2023.08.25)

Получателя				
Лист №	Листов	Всего листов реестра	Дата выдачи	Время выдачи выписки
13.08.2023		2		
Единственный номер		75:07/003/001/2003		
Номер инвентарного листа		75:07/003/001		
Дата окончания инвентарного учета		13.09.2010		
Регистраторский государственный учетный номер		4400010000000000		
Адрес		121143 Москва, м. Рублевское, д. 22, корп. 2		
Почтовый индекс		121147		
Наименование		Земельный участок		
Назначение		Земельный участок		
Минеральные ресурсы, на которые распространяется действие закона		Земельный участок		
Вид земельной территории		Земельный участок		
Кадастровая стоимость (ФСО)		27175833,13		
Единственный номер объекта недвижимости, в пределах которого расположена земельная территория		75:07/003/001/2003		
Вид разрешенного использования		Земельный участок		
Сведения об объектах недвижимости, находящихся в залоге, в том числе с обременением ипотекой, в пользу ипотечного кредитора, в пользу ипотечного агента, в пользу ипотечного оператора		Земельный участок		
Степень обремененности объектом недвижимости		Сведения об объекте недвижимости отсутствуют		
Специальное обременение		Земельный участок		
Обременение ипотекой		Объекты недвижимости с обременением "ИПО"		
Подпись специалиста - юриста		Иванов А. В.		

Формы 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об объектах недвижимости площадью объектов недвижимости

Получателя										
Лист №	Листов	Всего листов реестра	Дата выдачи	Время выдачи выписки						
08.08.2017		2								
Единственный номер		75:07/003/001/2003								
1. Правонадлежащий правообладатель	1.1	Объекты с зарегистрированными объектами недвижимости "ИПО", 10441-1030011114, 02744-121143/001/14								
2. Вид, вид и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность, № 71/003/00001/2003/01/0007019/3 от 10.10.2010								
3. Дата окончания срока действия права	3.1	Решение суда от 08.08.2017								
4. Описание права и обременения объектом недвижимости		<table border="1"> <tr> <td>Имя</td> <td>Иванова</td> </tr> <tr> <td>Дата государственной регистрации</td> <td>10.10.2010</td> </tr> <tr> <td>Номер государственной регистрации</td> <td>01/003/00001/2003/01/0007019/3</td> </tr> </table>			Имя	Иванова	Дата государственной регистрации	10.10.2010	Номер государственной регистрации	01/003/00001/2003/01/0007019/3
Имя	Иванова									
Дата государственной регистрации	10.10.2010									
Номер государственной регистрации	01/003/00001/2003/01/0007019/3									
4.1. Вид, вид и дата государственной регистрации права и обременения объектом недвижимости		Земельный участок с обременением ипотекой на земельный участок площадью 0,0010/001								
4.2. Вид, вид и дата государственной регистрации права и обременения объектом недвижимости		Гражданско-правовый договор "Аренда", 10441-1030011114								
4.3. Вид, вид и дата государственной регистрации права и обременения объектом недвижимости		Земельный участок с обременением ипотекой от 20.08.2018								
5. Сведения о наличии ипотеки и обременения объектом недвижимости		Земельный участок								
6. Сведения об обременении объектом недвижимости ипотекой		Земельный участок								
7. Сведения об обременении объектом недвижимости ипотекой		Земельный участок								
8. Сведения об обременении объектом недвижимости ипотекой		Земельный участок								
Подпись специалиста - юриста		Иванов А. В.								

Подписи Сторон:

 Арендодатель 1	 Арендатор
 Арендодатель 2	





Акт приема-передачи	
к Договору № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года	
город Москва	«24» Октября 2019 года
<p>«Арендодатель 1»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещения 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полуудинжовой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и</p>	
<p>«Арендодатель 2»: Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны, совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и</p>	
<p>«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 90/92, имеемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катаринзой Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,</p>	
<p>также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:</p>	
<p>1. Во исполнение Договора № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года (далее – «Договор») Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество:</p>	
<p>«Помещение»:</p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p>Адрес: г. Москва, Рублевское ш., д. 22, корп. 2</p>	
<p>в «Здании»:</p>	
<p>«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м²: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.</p>	
<p>«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м²: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.</p>	
<p>2. Помещение на момент передачи обеспечено:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • электроснабжением в объеме Ру_{ст} = 70 кВт, P_{расч} = 70 кВт; • холодным водоснабжением в объеме 3м³ в день; 	



<ul style="list-style-type: none">горячим водоснабжением в объеме 3 м³ в день;сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обеспечивать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ;водосточением (канализацией), расчетным объемом 3 м³.
3. Показания приборов учета:
<ul style="list-style-type: none">Электроснабжение: _____ кВт;Водоснабжение: _____ м³;Отопление: _____
4. Помещение Арендатором осмотрено. На момент передачи Помещение имеет следующие недостатки:
5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один экземпляр – для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.
Подписи Сторон:
 Анисимова Анастасия Владимировна
 Тимофеева Клавдия Анатольевна
 Рылов Валдим Сергеевич



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2	
к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.	
город Москва	«19» марта 2020г.
<p>«Арендодатель»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Англисовой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полуднижковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, с одной стороны, и</p>	
<p>«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Зюлько Елены Николаевны, действующей на основании Доверенности от 30.01.2020 года, удостоверенной Асеновой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 3739003, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-1-600, с другой стороны,</p>	
<p><i>принимая во внимание</i> смену собственника «Помещения-2», на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2019 года, заключенного между ООО «Финансовый клуб» и ООО «ВСК» в соответствии с которым право собственности перешло к ООО «Финансовый клуб», о чём в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 77:07:0002001:7603-77/007/2019-9 от 16.12.2019, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости,</p>	
<p><i>Стороны пришли к соглашению заключить</i> настоящее соглашение № 2 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:</p>	
<p>1. Изложить преамбулу Договора и реквизиты Арендодателя в редакции преамбулы и реквизитов настоящего соглашения.</p>	
<p>2. Изложить раздел «Определения и понятия недвижимости» Договора в следующей редакции:</p>	
<p>«В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:</p>	
<p>«Здание» - здание, в котором расположено Помещение;</p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p>Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2</p>	
<p>«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м²: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.</p>	
<p>«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м²: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-9 от 16.12.2019г.»</p>	
<p>3. Все права и обязанности Арендодателя по Договору в полном объеме переходят к ООО «Финансовый Клуб» с «16» декабря 2019 года.</p>	
<p>Стороны особо оговорили, что Арендодатель не имеет претензий к Арендатору по оплате арендной платы в</p>	



период по 31.01.2020 года включительно.

4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:

«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.

На дату заключения Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, НДС не предусмотрен.

Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке:

- в случае если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен;
- в случае если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, включая НДС;
- в случае если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДФЛ. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удерживать и перечислять в бюджет НДФЛ. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удерживать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взысканные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя

При переходе Арендодателя с общей системы налогообложения на систему налогообложения, не предусматривающую уплату НДС, размер ежемесячной арендной платы, не подлежит увеличению на сумму НДС.

При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов».

5. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.3 Договора в следующей редакции:

«2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы:

2.3.1. До даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:

2.3.1.1. За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

2.3.1.2. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;

2.3.1.3. До даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей, НДС не предусмотрен;

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 864 000 (Восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, НДС не предусмотрен;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 3,84% (Три целых и восемьдесят четыре сотых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен.

2.3.1.4. С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей, НДС не предусмотрен

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему



договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен.

2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией аренда плата оплачивается в следующем порядке;

За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;

За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,

начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрено.

6. Стороны пришли к соглашению по всему тексту Договора вместо «Арендодатель 2» читать «Арендодатель»

7. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Приложения:

Приложение № 1 – Копии Выписки из ЕГРН.

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. Б, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1177847336061	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7825706086/784101001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044525593

Подписи Сторон:



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3	
к договору аренды нежилого помещения № 18560 от «12» сентября 2019 г.	
город Москва	«14» мая 2020г.
<p>«Арендодатель 1»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице генерального директора Солодковой Натальи Степановны, действующей на основании Устава, и</p>	
<p>«Арендодатель 2»: Общество с ограниченной ответственностью «СКНФ», зарегистрированное 27.12.2017 года, присвоен ОГРН 1177847417604, ИНН 7804613190, КПП 780401001, место нахождения: 195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15, в лице генерального директора Поломодовой Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава,</p>	
совместно именуемые «Арендодатель»/ «Арендодатели», с одной стороны»	
<p>«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Краченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-и/77-2020-2-1281, удостоверенной Асиновой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, с третьей стороны,</p>	
<p><i>принятая во внимание:</i></p> <p>- смену собственника «Помещения-1» на основании Договора купли-продажи доли нежилого помещения от 23.04.2020 года, удостоверенного Ивановой Р.И., ВРИО нотариуса города Москвы Король В.А., зарегистрированного в реестре за № 68/82-и/77-2020-2-1093, в соответствии с которым ООО «Финансовый клуб» и ООО «СКНФ» Помещение-1 принадлежат на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.04.2020 сделаны записи регистрации 77:07:0002001:7595-77/011/2020-5 и 77:07:0002001:7595-77/011/2020-4, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости;</p> <p>- смену собственника «Помещения-2» на основании Договора купли-продажи доли нежилого помещения от 23.04.2020 года, удостоверенного Ивановой Р.И., ВРИО нотариуса города Москвы Король В.А., зарегистрированного в реестре за № 68/82-и/77-2020-2-1092, в соответствии с которым ООО «Финансовый клуб» и ООО «СКНФ» Помещение-2 принадлежат на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.04.2020 сделаны записи регистрации 77:07:0002001:7603-77/011/2020-13 и 77:07:0002001:7603-77/011/2020-12, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости.</p>	
<p>Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 3 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Рублевское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:</p>	
<p>1. Изложить преамбулу Договора и реквизиты Арендодателя-2 в редакции раздела «Подписи сторон» настоящего соглашения.</p>	
<p>2. Арендодатель- 2 подтверждает, что на дату заключения Соглашения, не имеет к Арендатору каких-либо претензий по оплате арендной платы.</p>	
<p>3. Изложить раздел «Определения и понятия недвижимости» Договора в следующей редакции:</p>	
<p>«В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:</p>	
<p>«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:</p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p>Адрес: г. Москва, Рублевское ш., д. 22, корп. 2</p>	
<p>«Помещение-1в» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м²: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем 27.04.2020 в ЕГРН сделаны записи регистрации за №№ 77:07:0002001:7595-77/011/2020-5 (Арендодатель 1) и 77:07:0002001:7595-77/011/2020-4 (Арендодатель 2)</p>	
<p>«Помещение-2в» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м²: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем 27.04.2020 в ЕГРН сделаны записи регистрации за №№ 77:07:0002001:7603-77/011/2020-13 (Арендодатель 1) и 77:07:0002001:7603-77/011/2020-12 (Арендодатель 2)»</p>	



<p>4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:</p> <p>«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.</p> <p>На дату заключения Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, НДС не предусмотрен.</p> <p>Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в случае если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен; • в случае если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы подлежит увеличению на сумму НДС; • в случае если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДФЛ. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удерживать и перечислять в бюджет НДФЛ. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взятые с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя. <p>При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление в копии подтверждающих документов.</p>
<p>5. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.3.2. Договора в следующей редакции:</p> <p>«2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:</p> <p>За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендодателю 1 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, - Арендодателю 2 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен; <p>2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;</p> <p>За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендодателю 1 в размере 337 500 (Триста тридцать семь тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен, - Арендодателю 2 в размере 337 500 (Триста тридцать семь тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен; <p>начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендодателю 1 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, - Арендодателю 2 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен; <p>начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендодателю 1 в размере 2,4 (Две целых и четыре десятых) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен, - Арендодателю 2 в размере 2,4 (Две целых и четыре десятых) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен»
<p>6. Государственная регистрация настоящего Соглашения и расходы по регистрации возлагаются на Арендодателя.</p>
<p>7. Дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p>



Подпись Сторон:			
	Арендодатель 1	Арендодатель 2	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «СКИФ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 96/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домов. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Семситу»
ОГРН	1177847336061	1177847417604	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7804613190/780401001	7825706086/78401001
Расчетный счет:	40702810101090000520	40702810406090000762	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044030729	044524593
			





№ от 22.09.2020

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4	
к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.	
город Москва	«06» август 2020г.
<p>«Арендодатель»: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., с одной стороны, и</p>	
<p>«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 128448 от «28» декабря 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 78997, ОГРН 1027809237796 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от «10» декабря 2002 года выдано на бланке: серия 78 № 004019909), ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес место нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, удостоверенной Асией Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, с другой стороны</p>	
<p>Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 4 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений (кадастровый номер 77:07:0002001:7595, кадастровый номер 77:07:0002001:7603), расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:</p>	
<p>1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН на Помещение-1 сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 от 16.07.2020 и в ЕГРН на Помещение-2 сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3 от 15.07.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от 23.06.2020г. заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб» (Продавец-1), Обществом с ограниченной ответственностью «СКИФ» (Продавец-2) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Дополнительного соглашения.</p>	
<p>2. Стороны пришли к соглашению добавить абзац 2 и абзац 3 в п. 1.1. Договора и изложить абзац 2 и абзац 3 п.1.1. Договора в следующей редакции: «Помещение-1 принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной от 16.07.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.07.2020 года сделана запись регистрации № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3. Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору. Помещение-2 принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной от 15.07.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 15.07.2020 года сделана запись регистрации № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3. Выписка из ЕГРН является Приложением № 2 к настоящему Договору. Существующие ограничения (обременения) права: Помещения входят в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под доверительным управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 3936 от 30.12.2019 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений в пользу третьих лиц».</p>	
<p>3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции: «2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата</p>	



<p>уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя. Арендодатель применяет общую систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, включает в себя НДС по ставке 20%.</p> <p>4. Стороны пришли к соглашению изложить п. 2.3. Договора в следующей редакции: «2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы: Ежемесячная величина Минимальной ставки и Процентной ставки арендной платы составляет: - Ежемесячная Минимальная ставка арендной платы составляет 1 620 000 (Один миллион шестьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%; - Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых) процента от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, очищенной от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.. Рассчитанная таким образом Процентная ставка арендной платы увеличивается на размер НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах».</p>	
<p>5. Стороны пришли к соглашению изложить абзац 1 п. 2.4. Договора в следующей редакции: «2.4. Ежемесячно, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указанная справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Справка направляется по электронной почте на адрес Арендодателя: E.Nikitina@alfacapital.ru, ONazarova@alfacapital.ru. Оригинал предоставляется Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления его по электронной почте по адресу, указанному в п. 13. Реквизиты и подписи сторон».</p>	
<p>6. Стороны пришли к соглашению исключить п.2.17 из Договора, изменив дальнейшую нумерацию пунктов.</p>	
<p>7. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.2.16. Договора в следующей редакции: «3.2.16. В случае возникновения препятствий в проведении Арендатором ремонтно-строительных работ/перепланировки/переоборудования Помещения и зоны разгрузки со стороны Управляющей компании или иных третьих лиц, Арендодатель самостоятельно и за свой счет урегулирует возникающие вопросы с вышеуказанными лицами, при этом Стороны согласовали, что Арендная плата составляет 1 200 рублей, в том числе НДС 20% в месяц с даты получения уведомления Арендодателем о возникновении таких препятствий и до момента устранения препятствий в проведении Арендатором указанных работ.»</p>	
<p>8. Стороны пришли к соглашению в п. 4.2.1. Договора изменить по тексту данного пункта формулировку «1 000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен» на формулировку «1 200 (одна тысяча двести) рублей в месяц, в том числе НДС 20%», во всем остальном пункт остается без изменений.</p>	
<p>9. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 8. «Ответственность Сторон» Договора пунктом 8.8. и изложить его в следующей редакции: «8.8. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателя условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал.».</p>	
<p>10. Подача настоящей Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.</p>	
<p>11. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации, а для Сторон с даты его подписания. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон: по Помещению 1, возникшим с «16» июля 2020г. и по Помещению 2, возникшим с «15» июля 2020г. до даты его подписания.</p>	
<p>12. Приложения: - Приложение № 1 – Копия выписки из ЕГРН по Помещению-1; - Приложение № 2 – Копия выписки из ЕГРН по Помещению-2.</p>	
<p>13. Реквизиты и подписи Сторон:</p>	
<p>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</p>	<p>Арендатор: ООО «Агроторг» Адрес местонахождения: 191025, г. Санкт- Петербург, проспект Невский, д. 90/92 Почтовый адрес: 108811, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовл.6, стр. 1, Бокс № 41, 142000, Бизнес-центр «ComCity» ОГРН 1027809237796</p>





Регистр: 50271

Наименование объекта оценки: **Акционерное общество «Академия Бизнес-Успеха»**
 (Сведения о юридическом лице)

Получено			
№/даты выписки из Единого государственного реестра юридических лиц			
№ выписки	Дата выписки	Исходный документ	Дата отмены выписки
18 июля 2020			
Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц			
1	Приказом директора от 01.07.2020	11	Сведения о государственном лице - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Акционерное общество «Академия Бизнес-Успеха»» занесены в Единый государственный реестр юридических лиц в статусе «Лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации»
2	Исх. №002/2020 от 01.07.2020	11	Исходный документ отменен
4	Приказом директора от 01.07.2020	11	Сведения о государственном лице - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Акционерное общество «Академия Бизнес-Успеха»» занесены в Единый государственный реестр юридических лиц в статусе «Лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации»

Итого выписок	18	18
---------------	----	----



Лист 4

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г.		Кадастровый номер: 77-07-0002001.7595	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.12.2019 19:18:46	
	номер государственной регистрации:	77-07-0002001.7595-77/007/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	





**Приложение № 2 к Дополнительному соглашению № 4
к договору аренды недвижимости, который будет
создан в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.**

Учредитель: Российский союз аграрных и рыбохозяйственных предприятий и производителей

Выполнен в Санкт-Петербурге в соответствии с техническим заданием на проведение оценки права на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости записи содержатся сведения:

Рисунг 1 Лист 3

Наименование			
Объект недвижимости			
Датум №1	Раздел 1	Часть раздела 1.1	Часть раздела 1.2
12.09.2019			
Кадастровый номер:		77-07/003/2017/001	
Универсальный кадастровый номер:		77-07/003/2017	
Дата окончания кадастрового номера:		31.08.2020	
Классификация государственного земельного участка:		земельный участок	
Адрес:		Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Мухоморова, д. 22, корпус 2	
Площадь, кв. м:		2176,7	
Назначение:		для размещения объектов складского назначения	
Наименование:		Площадка	
Номер, дата ввода, на котором расположен объект недвижимости, кадастровый номер:		Участок №1	
Вид объекта недвижимости:		земельный участок	
Кадастровая стоимость, руб.:		1992453,11	
Кадастровый номер объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:		77-07/003/2017/001/0201	
Наименование объекта недвижимости:		земельный участок	
Сведения об отнесении объекта недвижимости к определенной виду земель сельскохозяйственного назначения:		земельный участок	
Виды земель сельскохозяйственного назначения, к которым относится объект недвижимости:		земельный участок	
Сведения об отнесении объекта недвижимости к определенной территории:		Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	
Сведения о кадастровом номере:		земельный участок	
Получатель выписки:		Специальное Агентство по развитию инфраструктуры Северо-Западного Федерального округа «Альянс-Камчатка Арктика» ООО, ИНН 7707083899	
Инициалы, фамилия:		Инициалы, фамилия	



Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
15 июля 2020г.	
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
4.2	Аренда
дата государственной регистрации:	09.12.2019 19:18:46
номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7603-77/007/2019-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агрогори", ИНН: 7825706086
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

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

М.П.



Рисунг 1 - Лист 4
Плановый вид Единого государственного реестра недвижимости с обременением и характеристиками в натурном выражении (план на объект недвижимости)
План размещения оборудования, установленного на объекте недвижимости

Информация об объекте недвижимости			
№1 (ФГИС) недвижимости			
Адрес №1 (ФГИС) недвижимости	Планы на объект недвижимости	Виды объектов	Виды объектов недвижимости
№1 (ФГИС) недвижимости	Планы на объект недвижимости	Виды объектов	Виды объектов недвижимости
Информация об оборудовании		Информация об оборудовании	
Информация об оборудовании		Информация об оборудовании	
Информация об оборудовании		Информация об оборудовании	
Масштаб		Масштаб обременения	
Масштаб размещения оборудования		Масштаб	
		Составлено: 04.02.2023	

Арендодатель:

Антонюв Н.Н./
М.П.

Арендатор:

Кравченко И.А./
М.П.







Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды Арендатору «1» для целей эксплуатации помещений в здании гаражного назначения в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на участке и принадлежащих Арендаторам.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная п. 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Арендаторы выражают свое согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них) иных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования Участком.

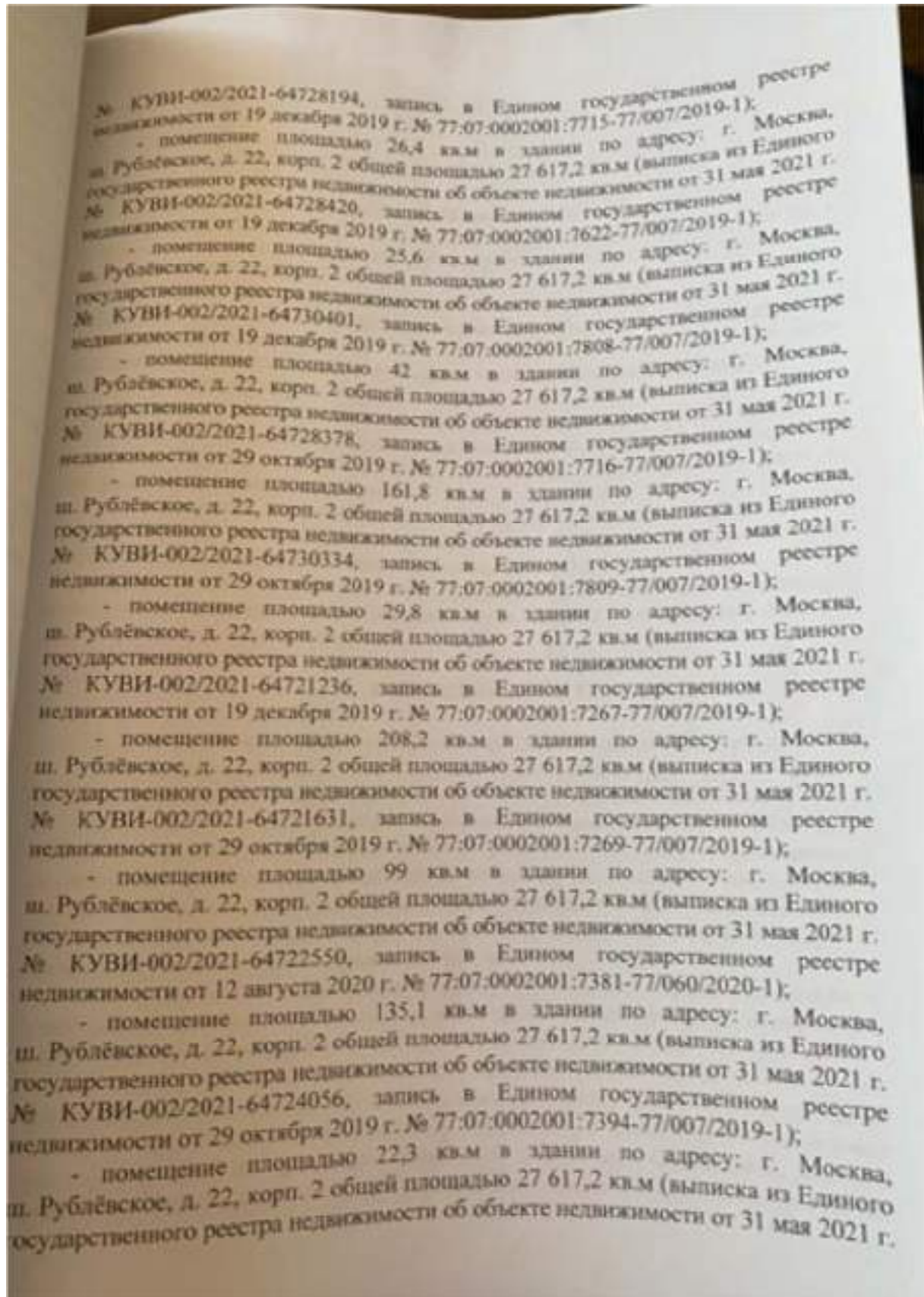
1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости полученным в электронном виде (Приложение 1). Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На Участке расположен гаражный комплекс общей площадью 27 617,2 кв.м по адресу: г. Москва, шоссе Рублёвское, д. 22, корп. 2.

1.8. Арендатору «1» принадлежат на праве собственности объекты недвижимости:

- помещение площадью 35,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64721622, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7268-77/007/2019-1);
- помещение площадью 123,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.





№ КУВИ-002/2021-64723184, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7388-77/007/2019-1);
- помещение площадью 160,8 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64722624, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7387-77/007/2019-1);
- помещение площадью 98,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64723301, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7390-77/007/2019-1);
- помещение площадью 139,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724532, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7395-77/007/2019-1);
- помещение площадью 111,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64723965, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7392-77/007/2019-1);
- помещение площадью 128,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64723085, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7389-77/007/2019-1);
- помещение площадью 48,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724554, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7411-77/007/2019-1);
- помещение площадью 19,3 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724553, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7474-77/007/2019-1);
- помещение площадью 38,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724552, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7473-77/007/2019-1);
- помещение площадью 35,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.



№ КУВИ-002/2021-64724541, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7472-77/007/2019-1);
 - помещение площадью 28,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725261, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7476-77/007/2019-1);
 - помещение площадью 17,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725092, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7475-77/007/2019-1);
 - помещение площадью 22,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725258, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7478-77/007/2019-1);
 - помещение площадью 39,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725245, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7477-77/007/2019-1);
 - помещение площадью 17,4 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725236, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7551-77/007/2019-1);
 - помещение площадью 15,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728371, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7554-77/007/2019-1);
 - помещение площадью 39,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725115, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7552-77/007/2019-1);
 - помещение площадью 23,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728291, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7594-77/007/2019-1);
 - помещение площадью 25,6 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.



№ КУВИ-002/2021-64728223, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07/0002001.7553-77/007/2019-1).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **26 апреля 2070 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата Арендатору «1» начисляется с 18.06 2021 г. (с даты, следующей за датой расторжения договора аренды от 27 января 2006 г. № М-07-507510) в Департаменте городского имущества города Москвы и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору соразмерно долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на недвижимое имущество, либо площади недвижимого имущества, расположенного на Участке.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение



информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение,



Арендодателя/Арендаторов в связи с вступлением (выбытием) в/из Договора/Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов/Арендодателей оформить право пользования применительно к доле в праве собственности, в том числе и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. С соблюдением правил настоящего Договора уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендодатель в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем государственного номера представит в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.6. Принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендаторами порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендаторы несут ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи и установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.7. Обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникации и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организации, строительной и специальной техники, а также земляных и строительных работ в технических (охраняемых) зонах указанных подземных коммуникации и сооружений.

4.8. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

5.1.2. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями



полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После заключения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.3. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренду Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.4. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

5.2. Арендаторы обязаны:

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

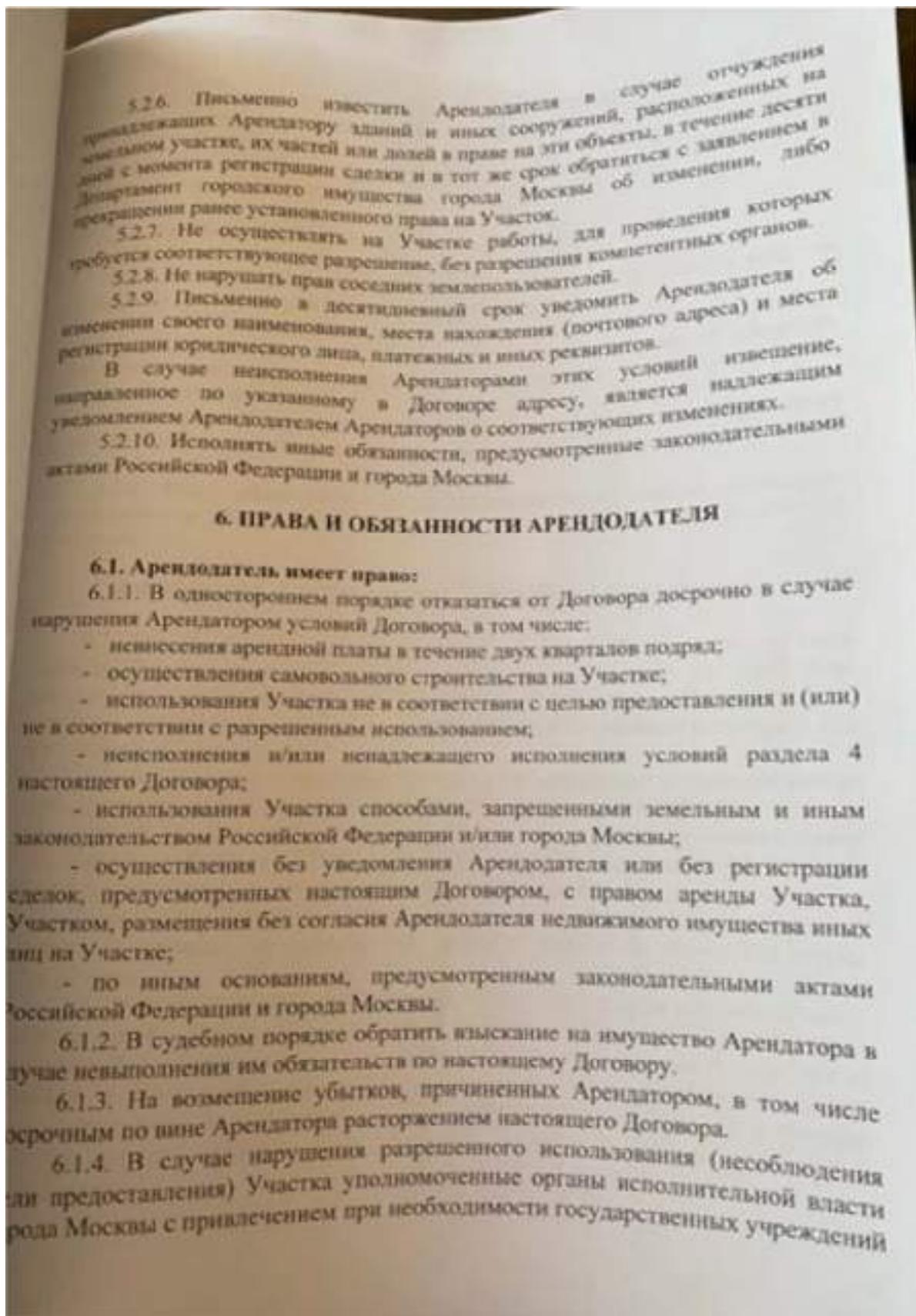
5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

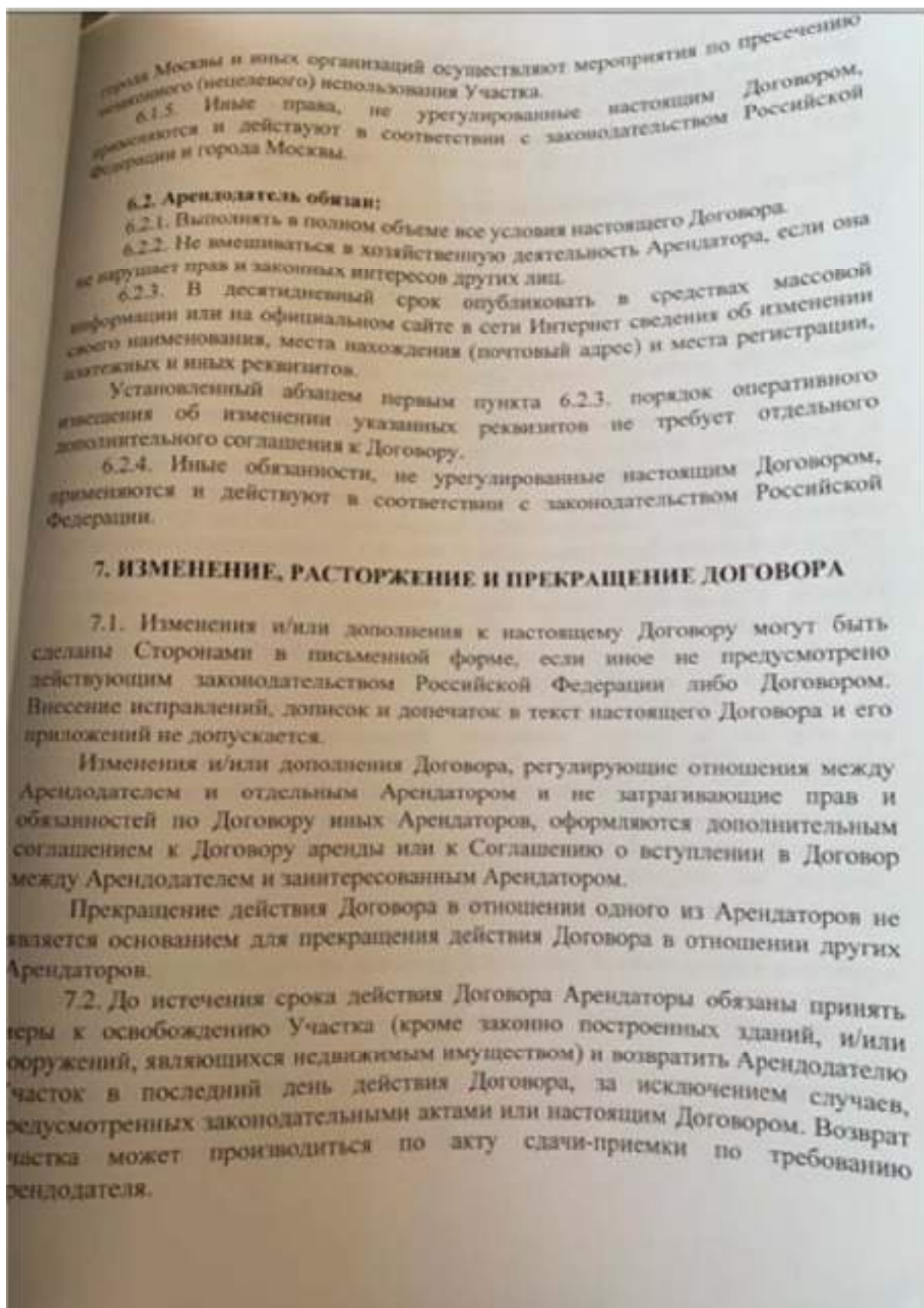
5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникационных сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договоров субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.







В случае, если Арендаторы продолжают использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, Арендаторы вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

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

8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендаторами в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

8.5. Начисление штрафа каждому Арендатору осуществляется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на участке и принадлежащих Арендатору.

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



9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧIE ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

2 – Расчет арендной платы;

3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды.



11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР «1»:
Департамент городского имущества города Москвы	ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, корп. 1	Юридический адрес: 121500, г. Москва, ш. Рублевское, д. 224-2
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, корп. 1	Почтовый адрес: 121500, г. Москва, ш. Рублевское, д. 224-2
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОГРН 16412348	ИНН/КПП 7731172583/773101001, ОГРН
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40703810038130100600
г. ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва	г. ПАО СБЕРБАНК г. Москва
Лишней счет № 63100647000000017300	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 004525988	БИК 044525225
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8-910-400-77-78

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

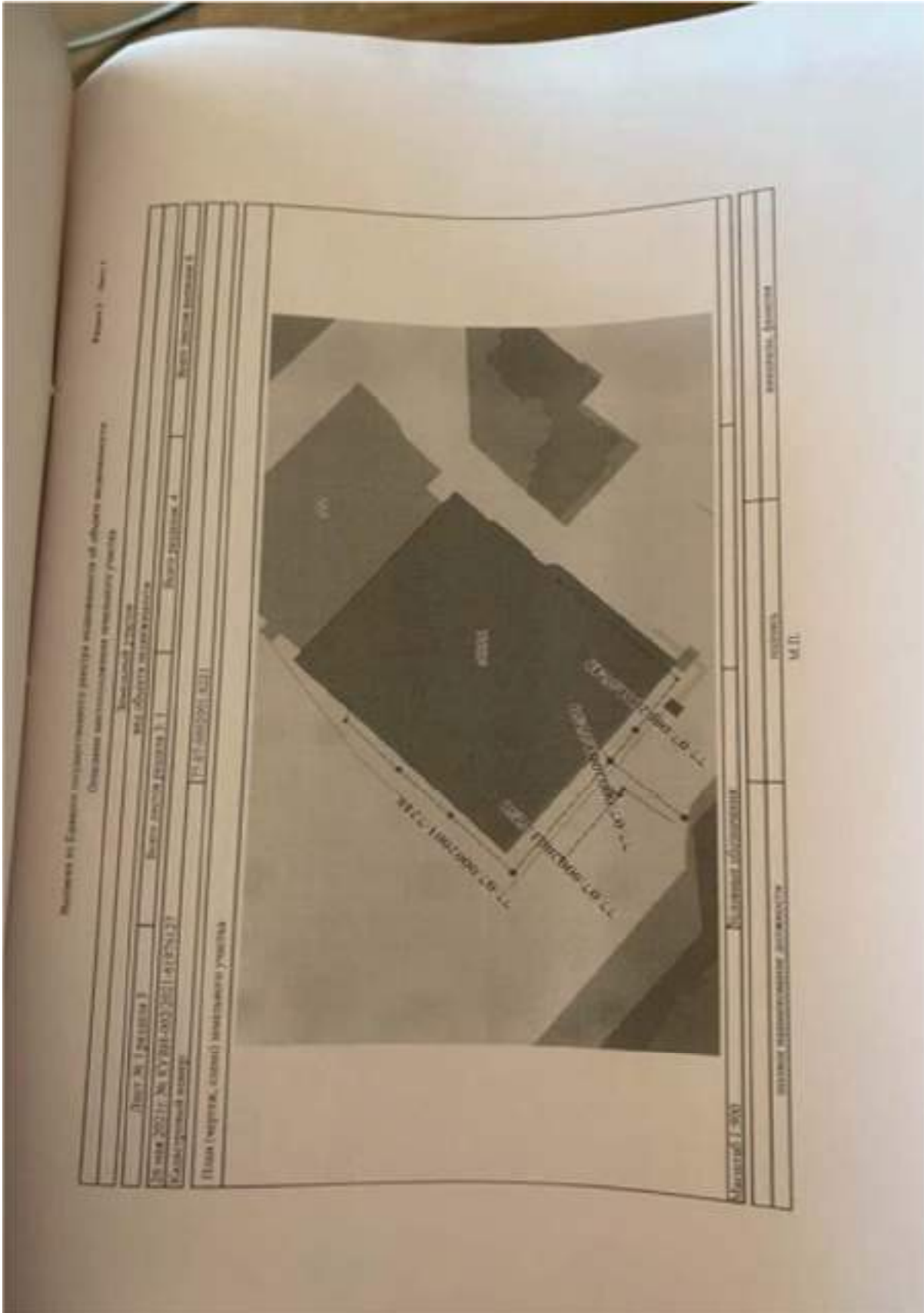
От Арендатора «1»:

Председатель правления ГСК «ГАРАНТ»


О.Н. Муховикова
2021 г.


М.А. Железнякова
2021 г.





Общая информация об объекте оценки

Имя объекта: ООО «Лабриум-Консалтинг»

Адрес объекта: г. Москва, ул. ...

Дата: 25.12.2023

Идентификационный номер: ...

Ссылка на отчет об оценке: ...

Порядковый номер	Коэффициент, %		Средний рыночный доходный мультипликатор	Средний рыночный мультипликатор
	X	Y		
1	0,725,07	-0,332,48	0,1	0,1
2	0,775,53	-0,338,33	0,1	0,1
3	0,841,82	-0,339,29	0,1	0,1
4	0,738,08	-0,383,81	0,1	0,1
5	0,732,88	-0,380,33	0,1	0,1
6	0,701,09	-0,283,27	0,1	0,1
7	0,528,54	-0,392,88	0,1	0,1
8	0,118,77	-0,300,68	0,1	0,1
9	0,519,54	-0,301,81	0,1	0,1
10	0,118,35	-0,308,34	0,1	0,1
11	0,517,77	-0,306,17	0,1	0,1
12	0,403,62	-0,320,81	0,1	0,1
13	0,404,41	-0,328,87	0,1	0,1
14	0,418,39	-0,329,03	0,1	0,1
15	0,404,82	-0,329,64	0,1	0,1
16	0,406,93	-0,348,18	0,1	0,1
17	0,528,78	-0,333,78	0,1	0,1
18	0,529,23	-0,333,37	0,1	0,1
19	0,534,68	-0,383,34	0,1	0,1
20	0,534,13	-0,383,18	0,1	0,1
21	0,534,88	-0,389,3	0,1	0,1
22	0,538,14	-0,386,8	0,1	0,1
23	0,577,37	-0,390,48	0,1	0,1

Итого: ...

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом объекте (объекте недвижимости)

Лист № 1 из 1

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:08/008/2011-010/0127

Идентификационный номер участка: 50:08/008/2011-010/0127

Идентификационный номер здания: 50:08/008/2011-010/0127

Идентификационный номер помещения: 50:08/008/2011-010/0127

№ п/п	Идентификационный номер объекта	Идентификационный номер участка	Идентификационный номер здания	Идентификационный номер помещения	Площадь, кв. м	Гарантийный срок, лет	Срок владения на праве собственности	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
1	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
4	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
5	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
6	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
7	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
8	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
9	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
10	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
11	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
12	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
13	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
14	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
15	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
16	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
17	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
18	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
19	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
20	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
21	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
22	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	50:08/008/2011-010/0127	150,00	10	10	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок



Приложение 2 к Договору
№ М-07- 056235
от 18.10 2021 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА Ф.ЛС № М-07- 056235

Арендатор «1»: ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»
Адрес Участка: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2
Кадастровый номер: 77.07.0002001:8221

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	4 256
1.2. Кадастровая стоимость Участка * с 20.04.2021	руб.	73 725 751,68
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Доля арендатора для расчета арендной платы (605/10 000)	кв. м	295,75
1.5. Годовая арендная плата *	руб.	76 848,18

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время учетной ставки ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001

УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы
а/с 04732071000)

Счет банка получателя: № 40102810545370000003

Счет получателя: № 03100643000000017300

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва

БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45-320-000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года

Ф.ЛС № М-07- 056235 *НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, определяются плательщиком самостоятельно.



4. **Примечание:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. **ПОДПИСИ СТОРОН**

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
формирования имущественных
и земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы

От Арендатора «Г»:
Председатель правления
ГСК «ГАРАНТ»


О.Н. Мухомухова
2021 г.


М.А. Железныкова
2021 г.







**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 18 июня 2021 г. № М-07-056835

г. Москва

24 декабря 2021 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», именуемый в дальнейшем «**Арендатор 2**», в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации 30.12.2019 № 3936, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании запроса Арендатора 2 от 22.11.2021 № 33-5-113259/21, в соответствии со ст.39.20 Земельного кодекса Российской Федерации и выписками из Единого государственного реестра недвижимости на нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:07:0002001:7595, 77:07:0002001:7603 (записи в Едином государственном реестре недвижимости от 16.07.2020 № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3, от 15.07.2020 № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» становится Арендатором 2 по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835, принимая на себя все права и обязанности по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835, за исключением тех, которые установлены исключительно другим Арендаторам.

2. Первый абзац пункта 1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» дополнить словами:
«Арендатору 2 - для эксплуатации помещений в здании гаражного назначения».

3. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 Приложение по расчету арендной платы к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835 в части Арендатора 2 изложить в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды



земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Департамент городского имущества
города Москвы

Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й
Красногвардейский проезд, д.21, стр.1
Почтовый адрес: 125993, г.Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1
ИНН/КПП 7705031674/ 770301001,
ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21
Расчетный счет № 40102810545370000003
Казначейский счет № 03221643450000007300
ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г.Москве
г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284

БИК 004525988
Телефон (495) 777-77-77

Арендатор 2

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Альфа-Капитал
Арендный поток»

Юридический адрес: 123001, г.Москва,
ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
Почтовый адрес: 123001, г.Москва,
ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОКПО 43136907

Расчетный счет
№ 40701810801850000387
в АО «АЛЬФА-БАНК»

Корреспондентский счет
№ 30101810200000000593
БИК 044525593
Телефон: (495) 797-31-52

8. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

С.Б. Смирнова

От Арендатора 2:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Альфа-Капитал
Арендный поток»

И.В. Кривошеева

Исполнитель:
Грачев А.М.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-07-056835
от 24 декабря 2021 г.
к договору аренды
от 18.06.2021 № М-07-056835

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-056835 _____

Арендатор 2: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

Адрес участка: г.Москва, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2

Кадастровый номер 77:07:0002001:8221

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	4 256
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	73 725 751,68
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	103,62
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 18.06.2021	руб.	26 924,80

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000) ИНН 7705031674 КПП 770301001
Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва
БИК получателя 004525988 Счет банка получателя 40102810545370000003
Счет получателя 03100643000000017300
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 320 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал __года ФЛС № М-07-056835-_____. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

5. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

От Арендатора 2:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

_____ С.Б. Смирнова

_____ И.В. Кривошеева



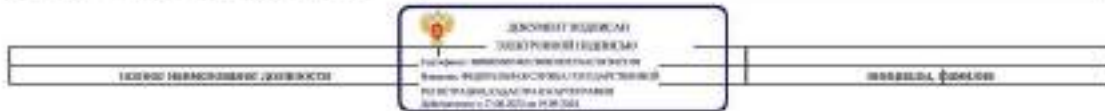
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.12.2023, поступившего на рассмотрение 04.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

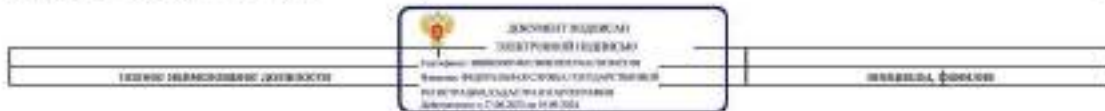
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 11	
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761561	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	20.04.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублевское шоссе, земельный участок 22/2
Площадь:	4256 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб.:	87677472.96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0002001:7249, 77:07:0002001:7247, 77:07:0002001:7250
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый земельный участок:	Земельный участок
Нады разрешенного использования:	Земельный участок, расположенный отдельно стоящим в границах гаражей, в том числе выделенный, предназначенный для хранения автотранспорта, в том числе с раздвижными напольными матами, на выделенном гараже, размещенном на территории охраняемой или охраняемой возвышенности с высотой 4,9 (2,7.1); служебные гаражи, размещенные в помещениях или помещениях гаражей, отнесенные для хранения служебного автотранспорта, расположенного в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с высотой 3,0, 4,0, а также для хранения и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в авто (4.9)
Сведения о кадастровом индексе:	12782, образованном земельный участок путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 77:07:0002001:990 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ЗНТ 382012-38
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют



Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 11	
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761561	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:07-6.264 от 19.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28.12.1999, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 55, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 28.12.1999, номер решения: 1215, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 16.11.2020, номер решения: 785, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипотечной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	Земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории 77:07:2016, 20060
Условный номер земельного участка:	42
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренных предоставляемых в соответствии с настоящим законодательством неограниченным органом государственной власти или органам местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального жилищного строительства или иного жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) разграничении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 11	
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761561	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:07:0002001:80. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.04.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 28.12.1999 № 1215 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 16.11.2020 № 785 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номерами (кадастровым номером) 77:07:0002001:80. Ссылками, необходимыми для заполнения раздела: 4 - Ссылками и частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шашкин Алексей Владимирович



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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости																											
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3																										
Всего разделов: 6																											
Всего листов выписки: 11																											
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761561																											
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221																										
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>данные о правообладателе отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																				
Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют																									
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																									
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>не зарегистрировано</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано																							
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано																									
3	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>3.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																							
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																									
4	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td colspan="2"> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>11.11.2022 14:02:22</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:07:0002001:8221-77/060/2022-6</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 11.11.2022 по 26.04.2070</td> </tr> <tr> <td>обременение объекта недвижимости:</td> <td>Обладание с ограниченной ответственностью "Аста", ИНН: 7706190311</td> </tr> <tr> <td>вид, в котором введены установленные ограничения прав и обременения объекта недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>ссылки в возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Соглашение №04-07-020833 в отношении договора аренды земельного участка с множественными лицами на основе аренды, предоставленного правообладателем земель, сооружений (помещений и т.д.), расположенных на земельном участке № 44-07-056835, выдан 25.10.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-К/385/001/2022-49167467-1</td> </tr> <tr> <td>ссылки об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>ссылки об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>11.11.2022 14:02:22</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:07:0002001:8221-77/060/2022-6</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 11.11.2022 по 26.04.2070</td> </tr> <tr> <td>обременение объекта недвижимости:</td> <td>Обладание с ограниченной ответственностью "Аста", ИНН: 7706190311</td> </tr> <tr> <td>вид, в котором введены установленные ограничения прав и обременения объекта недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>ссылки в возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Соглашение №04-07-020833 в отношении договора аренды земельного участка с множественными лицами на основе аренды, предоставленного правообладателем земель, сооружений (помещений и т.д.), расположенных на земельном участке № 44-07-056835, выдан 25.10.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-К/385/001/2022-49167467-1</td> </tr> <tr> <td>ссылки об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>ссылки об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>		вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	11.11.2022 14:02:22	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:8221-77/060/2022-6	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.11.2022 по 26.04.2070	обременение объекта недвижимости:	Обладание с ограниченной ответственностью "Аста", ИНН: 7706190311	вид, в котором введены установленные ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	ссылки в возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Соглашение №04-07-020833 в отношении договора аренды земельного участка с множественными лицами на основе аренды, предоставленного правообладателем земель, сооружений (помещений и т.д.), расположенных на земельном участке № 44-07-056835, выдан 25.10.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-К/385/001/2022-49167467-1	ссылки об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	ссылки об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																											
4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>11.11.2022 14:02:22</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:07:0002001:8221-77/060/2022-6</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 11.11.2022 по 26.04.2070</td> </tr> <tr> <td>обременение объекта недвижимости:</td> <td>Обладание с ограниченной ответственностью "Аста", ИНН: 7706190311</td> </tr> <tr> <td>вид, в котором введены установленные ограничения прав и обременения объекта недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>ссылки в возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Соглашение №04-07-020833 в отношении договора аренды земельного участка с множественными лицами на основе аренды, предоставленного правообладателем земель, сооружений (помещений и т.д.), расположенных на земельном участке № 44-07-056835, выдан 25.10.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-К/385/001/2022-49167467-1</td> </tr> <tr> <td>ссылки об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>ссылки об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>		вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	11.11.2022 14:02:22	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:8221-77/060/2022-6	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.11.2022 по 26.04.2070	обременение объекта недвижимости:	Обладание с ограниченной ответственностью "Аста", ИНН: 7706190311	вид, в котором введены установленные ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	ссылки в возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Соглашение №04-07-020833 в отношении договора аренды земельного участка с множественными лицами на основе аренды, предоставленного правообладателем земель, сооружений (помещений и т.д.), расположенных на земельном участке № 44-07-056835, выдан 25.10.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-К/385/001/2022-49167467-1	ссылки об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	ссылки об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют					
вид:	Аренда																										
дата государственной регистрации:	11.11.2022 14:02:22																										
номер государственной регистрации:	77:07:0002001:8221-77/060/2022-6																										
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.11.2022 по 26.04.2070																										
обременение объекта недвижимости:	Обладание с ограниченной ответственностью "Аста", ИНН: 7706190311																										
вид, в котором введены установленные ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	данные отсутствуют																										
ссылки в возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют																										
основание государственной регистрации:	Соглашение №04-07-020833 в отношении договора аренды земельного участка с множественными лицами на основе аренды, предоставленного правообладателем земель, сооружений (помещений и т.д.), расположенных на земельном участке № 44-07-056835, выдан 25.10.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-К/385/001/2022-49167467-1																										
ссылки об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																										
ссылки об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																										



Лист 5

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761561		Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.01.2022 23:55:49	
	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:8221-77/051/2022-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.01.2022 по 26.04.2070	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев- Комбинированный закрытый паявой инвестиционный фонд "Альфа-Капитал Арендный поток" данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	сведения о государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 18 января 2023 г. № М-07-056925, выдан 24.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-77/051/2022-4	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в стелу заявки розлива третьего лица, сделки:	данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	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 и долевое строительство:	не зарегистрированы	
6	Зачисления в субфонд горючих газов:	данные отсутствуют	



Лист 6

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761561		Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221	
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	
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	
11	Сведения о возможности государственной регистрации в пользу прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный участок:	данные отсутствуют	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

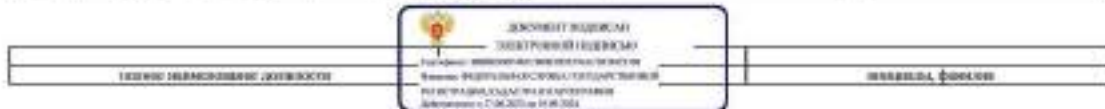


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

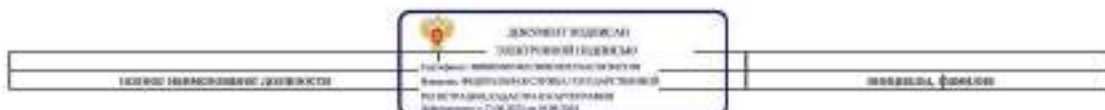


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761561		Кadaстровый номер: 77:07:0002001:8221		
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат ПМСК Москвы				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	8577.37	-4330.48	Закрепление отсутствует	0.1
2	8575.63	-4328.35	Закрепление отсутствует	0.1
3	8541.82	-4288.59	Закрепление отсутствует	0.1
4	8538.68	-4285.61	Закрепление отсутствует	0.1
5	8532.98	-4290.33	Закрепление отсутствует	0.1
6	8530.05	-4293.07	Закрепление отсутствует	0.1
7	8529.24	-4292.60	Закрепление отсутствует	0.1
8	8519.77	-4300.66	Закрепление отсутствует	0.1
9	8519.26	-4301.83	Закрепление отсутствует	0.1
10	8516.35	-4304.34	Закрепление отсутствует	0.1
11	8512.77	-4304.17	Закрепление отсутствует	0.1
12	8493.62	-4310.85	Закрепление отсутствует	0.1
13	8484.41	-4328.87	Закрепление отсутствует	0.1
14	8484.19	-4329.05	Закрепление отсутствует	0.1
15	8484.82	-4329.84	Закрепление отсутствует	0.1
16	8486.95	-4344.14	Закрепление отсутствует	0.1
17	8524.76	-4379.79	Закрепление отсутствует	0.1
18	8525.25	-4379.37	Закрепление отсутствует	0.1
19	8534.46	-4367.34	Закрепление отсутствует	0.1
20	8554.13	-4350.18	Закрепление отсутствует	0.1
21	8554.94	-4349.5	Закрепление отсутствует	0.1
22	8558.14	-4340.8	Закрепление отсутствует	0.1



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761561		Кadaстровый номер: 77:07:0002001:8221		
1	2		4	5
	3			
1	8577.37	-4330.48	Закрепление отсутствует	0.1



Раздел 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 11		
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272761561		
Кадастровый номер:		77:07:0002001:8221
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 28.12.1999 № 1215 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 16.11.2020 № 785 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28.12.1999, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:07-6.264; Вид объекта реестра гранич: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 55; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	Не требуется для подписания	02A80DC5000EB0E48446FF45A6 8699DB89 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	25.12.2023 13:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	26.12.2023 09:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа