



ИО-0324-63

# Отчет об оценке

магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89

Дата оценки	29 марта 2024 года
Дата составления отчета	29 марта 2024 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Васильева Татьяна Юрьевна

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





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

Уважаемый Александр Витальевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 34 от 22 марта 2024 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 магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89 (далее – Объект оценки), по состоянию на 29 марта 2024 г. (дата оценки).

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

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

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

**Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 29 марта 2024 г. округленно составляет:**

**181 044 000 (Сто восемьдесят один миллион сорок четыре тысячи) рублей без учета НДС**



в том числе:

**справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, составляет:**

**181 044 000 (Сто восемьдесят один миллион сорок четыре тысячи) рублей без учета НДС**

**справедливая стоимость<sup>1</sup> права аренды на земельный участок, расположенного по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, принята равной:**

**0 (Ноль) рублей РФ.<sup>2</sup>**

Ограничения и пределы применения полученного результата: в соответствии с ч.2 ст. 12 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной 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.

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

С уважением,

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

Оценщик  
**Васильева Т. В.**



<sup>1</sup> Данная величина носит условный характер и не может рассматриваться отдельно без условий и допущений, указанных в настоящем Отчете. Стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и данная величина не предполагает отдельную продажу.

<sup>2</sup> 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).

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



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	13
1.5. Используемые стандарты оценки	16
1.6. Процесс оценки	16
<b>РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>17</b>
2.1. Состав объекта оценки	17
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	17
2.3. Юридическое описание	18
2.4. Описание местоположения	21
2.5. Описание земельного участка	24
2.6. Описание улучшений	25
<b>РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>30</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок объекта оценки	30
3.2. Определение сегмента рынка объекта оценки	34
3.3. Анализ рынка торговой недвижимости в формате стрит-ритейл г. Москвы	34
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	37
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	41
3.3.3. Основные выводы	50
3.4. Анализ ликвидности	51
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>51</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>52</b>
5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки	52
5.2. Рыночный (сравнительный) подход	57
5.2.1. Выявление сопоставимых объектов	57
5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	60
5.2.3. Внесение корректировок	60
5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом	68
5.3. Доходный подход	71
5.3.1. Выбор модели денежного потока	71
5.3.2. Определение длительности прогнозного периода	71
5.3.3. Прогноз ПВД	72
5.3.4. Прогноз ДВД	83
5.3.5. Прогноз операционных расходов (ОР)	84
5.3.6. Прогноз чистых операционных доходов (ЧОД)	84
5.3.7. Определение ставки дисконтирования	85
5.3.8. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде	86
5.3.9. Расчет терминальной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозный период	86
5.3.10. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	87
<b>РАЗДЕЛ 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>87</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>91</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b>	<b>92</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>93</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>99</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>134</b>



## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 34 от 22 марта 2024 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-0324-63 от 29 марта 2024 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 234 301 818 руб. с НДС Доходный: 195 332 981 руб. с НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	<b>Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 29 марта 2024 г. составляет:</b> <b>181 044 000 (Сто восемьдесят один миллион сорок четыре тысячи) рублей без учета НДС</b>  <i>в том числе:</i> <b>справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, составляет:</b> <b>181 044 000 (Сто восемьдесят один миллион сорок четыре тысячи) рублей без учета НДС</b>  <b>справедливая стоимость<sup>3</sup> права аренды на земельный участок, расположенного по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, принята равной:</b> <b>0 (Ноль) рублей РФ</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).
Степень ликвидности Объекта оценки	Средняя

### 1.2. Задание на оценку

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 202/22 от 21.12.2022 г., с одной стороны, и

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

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



заключили настоящее Задание на оценку № 34 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 по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющих соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1. Васильевой Татьяной Юрьевной, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00224/20-02 от 30 ноября 2021 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2024 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020332-1 от 31 мая 2021 года, членство в членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3996 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 21 (Двадцати одного) года. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

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

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 ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Размер дополнительной ответственности Исполнителя ограничивается страховой суммой 1 101 000 000 (Один миллиард сто один миллион) рублей, указанной в полисе ПАО СК «Росгосстрах» № 27808100-470802623679-134-131. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (едиными)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

4.8. Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);

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

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

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

- магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100.

- права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89.

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

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

8. Предпосылки стоимости и основания для их установления:

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

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

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

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

9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 29 марта 2024 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 подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

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

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



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

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

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

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

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

11.16. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

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

11.18. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

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

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



расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

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

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

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

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 здание: право долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.
- Права аренды на земельный участок, 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 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.

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

19. 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.
20. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее 29 марта 2024 г.
21. Стоимость услуг по настоящему заданию на оценку составляет \_\_\_\_\_ НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ.
22. 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.
23. Адреса и банковские реквизиты сторон.

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

Таблица № 2. Сведения о Заказчике

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

Таблица № 3. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Васильева Татьяна Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, БЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	tatiana.vasilieva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 3996 от 25 сентября 2020 года. Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж).
Сведения об обязательном страховании гражданской	Страховой полис № 7811R/776/00224/20-02 от 30 ноября 2021 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2024 года
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное и (или) сокращенное наименование	(ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1027804899968
Место нахождения	Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	



## 1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.

2. Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.

3. 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.

4. Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.

6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.

7. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.

8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.

9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

10. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке целиком (или любую из его частей) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отдельные части отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

### **Общие допущения и ограничения:**

12. 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.

13. 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.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стои-



мости 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

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

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

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

27. 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.

28. 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.

29. 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.

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

31. 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 потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.



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

**Специальные допущения и ограничения** Необходимость специальных допущений не выявлена.

#### **Иные существенные допущения**

32. 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:**

33. 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.

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

## **1.5. Используемые стандарты оценки**

Общие стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200).

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

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.

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

## **1.6. Процесс оценки**

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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



- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

## **Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.1. Состав Объекта оценки**

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 34 от 22 марта 2024 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г., является магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89.

### **2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных**

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03 сентября 2020 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12 марта 2021 г. № 99/2021/380305231;

Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-053800 от 11 марта 2019 г.;

Дополнительное соглашение от 10 февраля 2021 г. к Договору аренды земельного участка от 11 марта 2019 г. №М-05-053800;

Поэтажный план по состоянию на 01 августа 2018 г.;

Договор №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.;

Дополнительное соглашение №1 от 10 ноября 2019 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.;

Дополнительное соглашение №2 от 10 ноября 2020 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.;

Дополнительное соглашение №3 от 20 февраля 2021 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. (документ предоставлен Оценщику 20 сентября 2022 г.);

Договор аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

Дополнительное соглашение № 1 от 30 октября 2020 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

Дополнительное соглашение № 2 от 17 декабря 2020 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

Дополнительное соглашение № 3 от 29 сентября 2021 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

Дополнительное соглашение № 4 от 20 апреля 2021 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

Дополнительное соглашение № 5 от 24 марта 2022 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г. (документ предоставлен Оценщику 20 сентября 2022 г.);



Дополнительное соглашение № 6 от 03 марта 2022 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

### **Иные источники**

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

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

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

## **2.3. Юридическое описание**

**Таблица № 4. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

Показатель	Характеристика
	<i>Здание магазина</i>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право общей долевой собственности (долевая собственность).
Реквизиты правообладателя	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев <sup>4</sup>
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>5</sup>	Доверительное управление, аренда
Балансовая стоимость	Не предоставлена

На дату оценки по Объекту оценки заключены два договора аренды: Договор № 13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. (с учетом Дополнительных соглашений №1 от 10 ноября 2019 г., № 2 от 10 ноября 2020 г., №3 от 20 февраля 2021 г.) заключен на помещение площадью 668,9 кв.м. сроком на 10 лет и Договор аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г. (с учетом Дополнительных соглашений № 1 от 30 октября 2020 г., № 2 от 17 декабря 2020 г., № 3 от 30 марта 2021 г., № 4 от 20 апреля 2021 г., № 5 от 24 марта 2022 г., № 6 от 03 марта 2022 г.) на помещение площадью 47,3 кв.м. сроком на 11 месяцев. Описание условий договоров представлено ниже:

**Таблица № 5. Описание условий договора аренды нежилого помещения № 13394 от 08.12.2017 г.**

Показатель	Характеристика
Основание возникновения права аренды у арендатора	Договор № 13394 аренды нежилого помещения от 08 декабря 2017 года (сроком на 10 лет) (с учетом Дополнительных соглашений №№ 1-3)
Сведения о государственной регистрации договора аренды в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной	31.08.2020 г, 77:05:0011009:1100-77/051/2020-3, в пользу ООО «Агроторг», ИНН 7825706086
Срок аренды	10 лет с даты государственной регистрации
Определение правомочий арендатора <sup>6</sup>	Согласно условиям договора, помещение передается Арендатору для использования в целях осуществления деятельности по розничной торговле продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Для осуществления торговой деятельности в помещении Арендатор имеет право использовать помещение также в целях организации, сопутствующих административных, складских и подсобных помещений.
Арендная плата и условия индексации (при наличии)	Процентная ставка аренды 7% от Товарооборота, неочищенного от

<sup>4</sup> В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами, и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3

<sup>5</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

<sup>6</sup> Существенные условия



Показатель	Характеристика
	<p>НДС при условии, если полученная арендная плата превышает 1 324 800 руб., кроме того НДС. В противном случае величина арендной платы составляет 1 324 000 руб. в месяц, кроме того НДС<sup>7</sup> (минимальная величина арендной платы). Арендная ставка по договору включает эксплуатационные расходы и НДС и не включает расходы на коммунальные услуги.</p> <p>Согласно доп. Соглашения № 3 от 20.02.2021г. индексация арендной ставки не применяется с 01.02.2021г.</p>
Ежемесячная арендная плата за оцениваемое помещение согласно договору аренды, с НДС (минимальная величина арендной платы) <sup>8</sup> , руб.	1 589 760
Арендная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	28 520,14
Условия расторжения договора (5.2-5.6 Договора)	<p>Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.</p> <p>Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• наличие препятствий к пользованию Зданием;</li> <li>• переданное Здание имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Здания;</li> <li>• неисполнения гарантий, предусмотренных п.1.4 договора, и/или</li> <li>• Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных пп.2.1.3, 2.1.5., 2.1.8, 2.1.15 договора и не исправил из в срок 20 (двадцать) рабочих дней, и/или</li> <li>• наличия обстоятельств, не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости.</li> </ul> <p>Арендодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае нарушения Арендатором обязательства использования Здания не по Целевому назначению;</li> <li>• в случае не согласованной с Арендодателем сдачи части Здания более 10 % от арендуемой площади;</li> <li>• в случае изменения Арендатором планировки Здания или его части без предварительного согласия Арендодателя;</li> <li>• в случае неуплаты арендной платы и непогашения задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения требования об уплате;</li> <li>• в случае повторного в течение шести месяцев нарушения срока оплаты арендной платы.</li> </ul>

По состоянию на дату оценки помещение площадью 668,9 кв.м. сдано в аренду по долгосрочному договору сроком до 24.12.2027 г. Согласно анализа рынка, диапазон рыночных арендных ставок составляет 20 044 руб./кв.м./год - 35 752 руб./кв.м./год, контрактная арендная ставка входит в диапазон рыночных арендных ставок. С учетом долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, которая, согласно рыночным данным, составила 12,9%, наличия возможности ежегодной индексации) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

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

<sup>7</sup> Согласно Дополнительному соглашению №3 от 20.02. 2021 г. к Договору № 13364 аренды нежилого помещения от 08 декабря 2021 года

<sup>8</sup> По данным Заказчика в связи с недостижением платы по выручке (7% от Товарооборота), фактически Арендатор оплачивает минимальную арендную плату в размере 1 589 760 руб. ежемесячно. Платежная дисциплина Арендатора на высоком уровне.



**Таблица № 6. Описание условий Договора аренды нежилого помещения от 15.09.2020 (краткосрочный договор)**

Показатель	Характеристика
Основание возникновения права аренды у арендатора	Договор аренды нежилого помещения от 15.09.2020 (сроком на 11 месяцев, с учетом Дополнительных соглашений №№ 1-6)).
Сведения о государственной регистрации договора аренды в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной	Не зарегистрирован
Срок аренды	Сроком на 11 месяцев
Определение правомочий арендатора <sup>9</sup>	Согласно условиям договора, помещение передается Арендатору для розничной торговли разливным пивом под торговой маркой «Пушкин».
Арендная плата и условия индексации (при наличии)	С 01.05.2023 г. по 30.04.2023 г. - 115 000 руб./мес.; С 01.05.2024 г. по окончания срока действия - 161 000 руб./мес.
Ежемесячная арендная плата за оцениваемое помещение согласно договору аренды, с НДС (минимальная величина арендной платы), руб.	115 000
Арендная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	29 175,48
Условия расторжения договора (5.2-5.6 Договора) <sup>10</sup>	По окончании срока аренды, договор автоматически пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях, если одна из сторон не заявит о его прекращении в срок не позднее 1 месяца до даты окончания срока действия договора.

С учетом возможности расторжения договора в одностороннем порядке, краткосрочный договор аренды не является обременением.

**Таблица № 7. Описание права аренды земельного участка**

Показатель	Характеристика
Основание возникновения права аренды у арендатора	Договор аренды земельных участков № М-05-053800 от 11.03.2019
Сведения о государственной регистрации договора аренды в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной	Дата регистрации 04.03.2021 г., номер государственной регистрации 77:05:0011009:89-77/051/2021-14
Срок аренды	с 31 августа 2020 г. до 29 января 2068 г.
Определение правомочий арендатора <sup>11</sup>	Согласно ст. 5. Договора, Арендатор имеет права и обязанности: - Совершать сделки с правом аренды Участка в пределах срока Договора, при условии надлежащего уведомления Арендодателя; - Сдавать участок в субаренду, согласно надлежащего уведомления Арендодателя. Использование Участка по договору субаренды, не должно противоречить цели предоставления Участка по основному договору аренды; - По истечении срока действия Договора заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия Договора. - Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления, установленных Договором.
Арендная плата и условия индексации (при наличии)	1,5% от кадастровой стоимости участка, с 01.01.2023 г – 1 312 498,94 руб./год

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

<sup>9</sup> Существенные условия

<sup>10</sup> Расчет стоимости Объекта оценки согласно Заданию на оценку проводится в допущении о том, что Договор № 13394 аренды нежилого Здания от 08 декабря 2017 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.

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

<sup>11</sup> Существенные условия



такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

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

#### Вывод:

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

## 2.4. Описание местоположения

Объект оценки расположен в районе Орехово-Борисово Южное Южного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, ЮАО, ул. ул. Ясенева, д. 40.

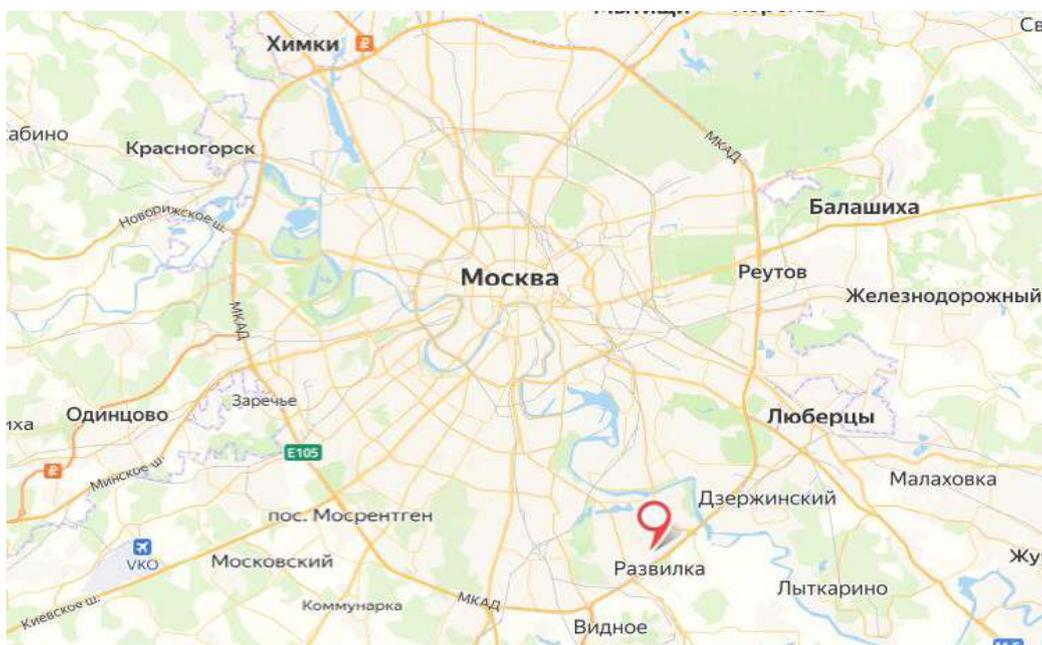


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе г. Москвы

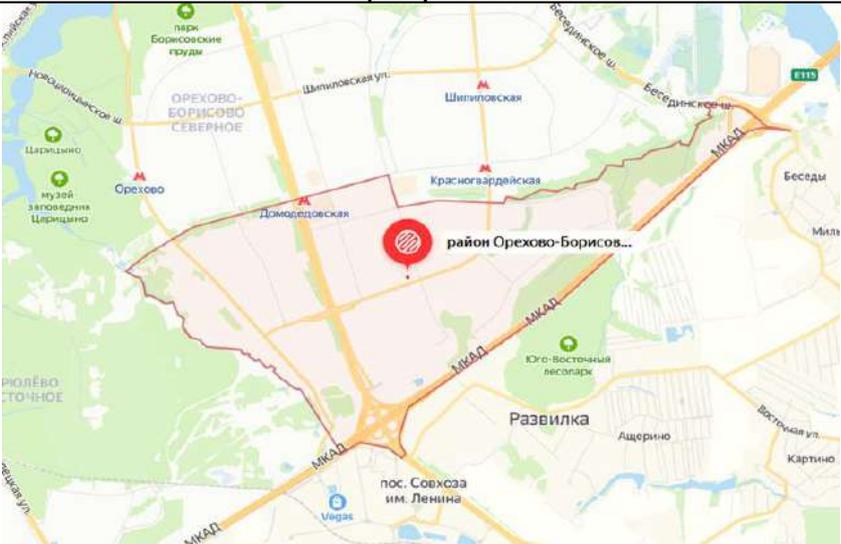
Таблица № 8. Описание района местоположения Объекта оценки<sup>12</sup>

Показатель	Характеристика
Наименование района	Южный административный округ <sup>13</sup> (ЮАО) - один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны). Район Орехово-Борисово Южное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы.
Границы района	Граница района Орехово-Борисово Южное проходит: по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее по тальвегам оврага и реки Язвенки, далее на восток по оси Орехового бульвара, оси Елецкой улицы, тальвегам оврага и Шмелёвского ручья, оси проектируемого проезда № 5396 к Беседенской развязке МКАД, далее, пересекая МКАД, до городской черты г. Москвы.

<sup>12</sup> Управа района Орехово-Борисово Южное. URL: <https://orehovo-borisovo-juzhnoe.mos.ru/about-the-area/the-history-of-the-area/> Район Орехово-Борисово Южное. URL: [http://mosopen.ru/region/orehovo-borisovo\\_yuzhnoe](http://mosopen.ru/region/orehovo-borisovo_yuzhnoe); Википедия. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Орехово-Борисово\\_Южное](https://ru.wikipedia.org/wiki/Орехово-Борисово_Южное)

<sup>13</sup> Википедия. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Южный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Южный_административный_округ); Префектура ЮАО. URL: <https://uao.mos.ru/our-district/about-the-district/>



Показатель	Характеристика
Карта района	
Численность населения	Население — 148 059 чел. (2023) <sup>14</sup>
Транспортная доступность	В непосредственной близости от границ района находится станция метро «Домодедовская». В Орехове-Борисове Южном расположены два крупных транспортных предприятия – это «Трансстурсервис» и 16-й автобусный парк, обслуживающий около 30 автобусных маршрутов в районе.
Жилый фонд	Развитый первичный и вторичный рынок жилья.
Социальная и коммерческая инфраструктура	Район обеспечен школами и детскими садами. В районе имеется 3 поликлиники. В районе 4 крупных торговых центра, все они расположены близко к метро «Домодедовская».
Экологическая обстановка	В целом удовлетворительная. Южное Орехово-Борисово по периметру обрамляют зеленые насаждения, создавая защитный барьер от негативного воздействия МКАД. Так, с запада район защищает лесополоса в долине реки Язвенки, с востока – Зябликовский лесопарк и с севера – долина реки Шмелевки.

Объект оценки находится в квартале, ограниченном с севера и востока – Воронежская ул., с востока – ул. 15-я Парковая, с юга - Гурьевский проезд, с запада – Каширское шоссе:

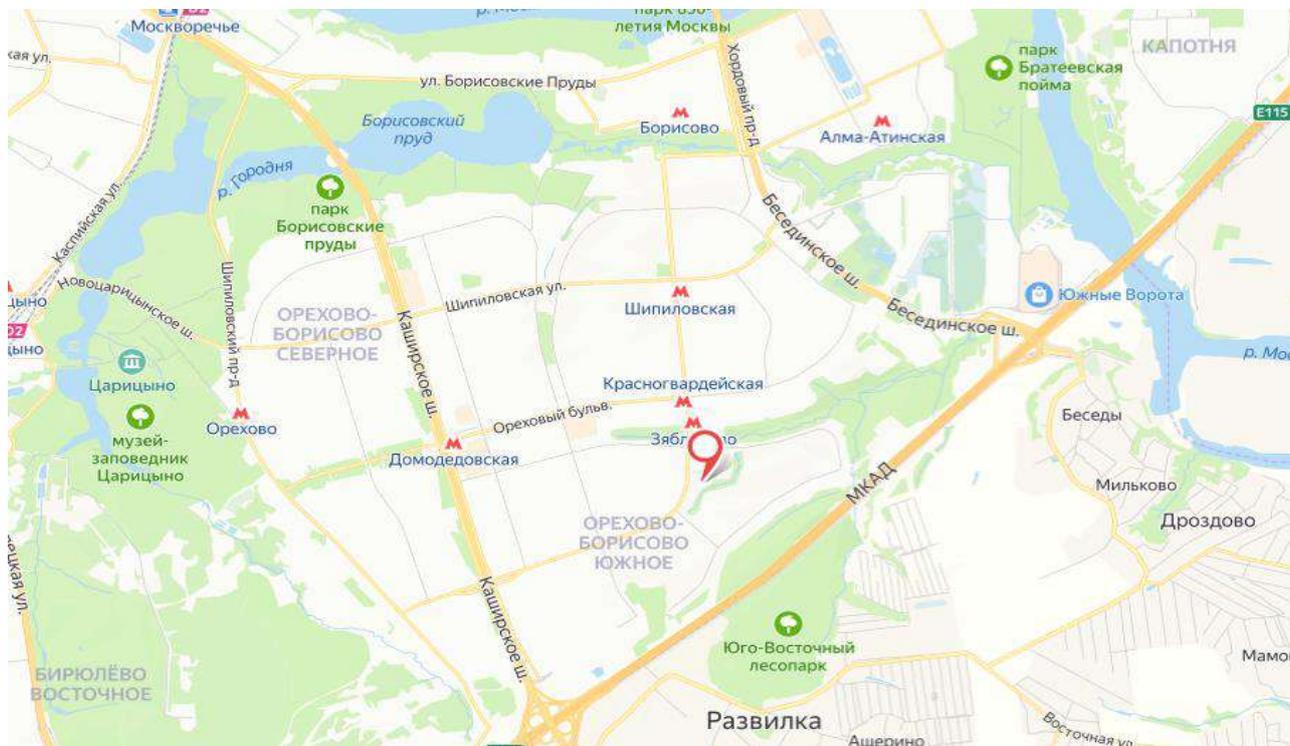
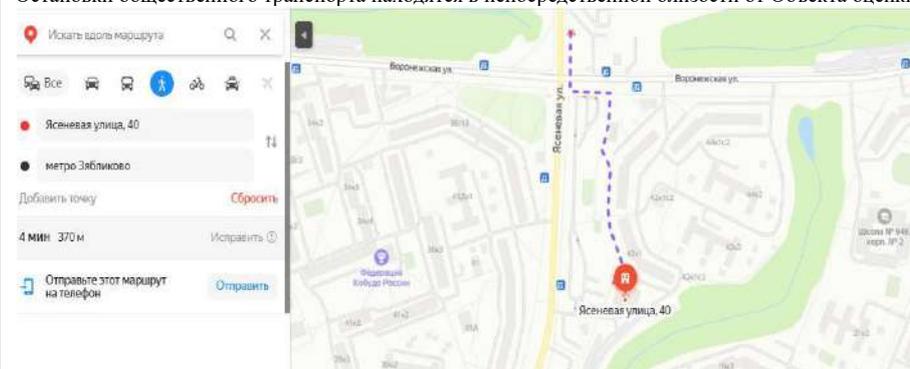


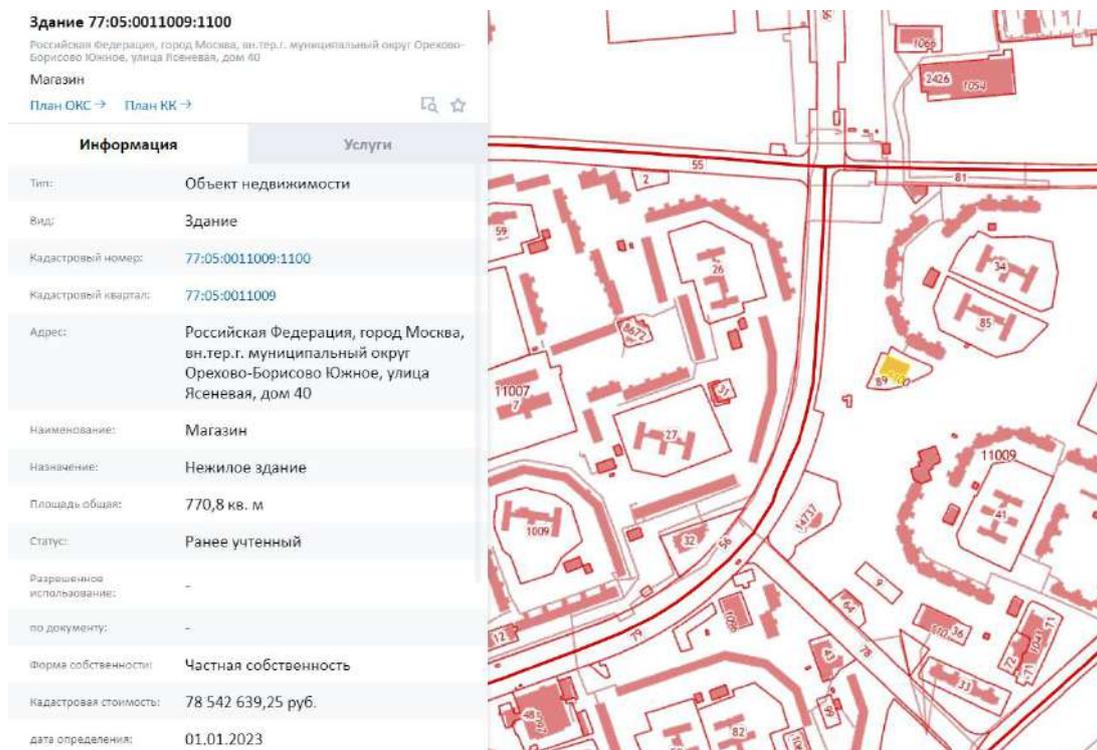
Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала

<sup>14</sup> Федеральная служба государственной статистики. Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года. (дата публикации 01.03.2024 г)// URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/11110/document/13282?print=1>



**Таблица № 9. Характеристика локального местоположения Объекта оценки**

Показатель	Значение
Адрес места нахождения Объектов оценки	г. Москвы по адресу: г. Москва, ЮАО, ул. ул. Ясенева, д. 40
Район расположения	Орехово-Борисово Южное (ЮАО) 370 м от станции метро «Зябликово» (4 мин. пешком). Остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости от Объекта оценки
Транспортная доступность Объектов оценки	
Интенсивность пешеходных и транспортных потоков	Высокая
Расположение относительно «красной линии»	Первая линия ул. Ясенева (крупная магистраль района)
Транспортная доступность Объекта оценки	Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта ограничен, требуется наличие специального пропуска (с 31 декабря 2021 года изменения коснулись и автотранспортных средств разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн) <sup>15</sup> . Парковка на прилегающей территории к зданию стихийная.
Ближайшая инфраструктура Объектов оценки	Объект оценки расположен на первой линии крупной магистрали района (ул. Ясенева) в зоне многоэтажной жилой застройки. Окружающая застройка смешанного характера и представлена ближайшим окружением объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры: школы, детские сады, а также в непосредственной близости расположены религиозный объект - Покровская церковь.



**Рис. 3. Расположения Объекта оценки на публичной карте Росрестра<sup>16</sup>**

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

<sup>16</sup> <https://pkk.rosreestr.ru>



Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
    - многофункциональные общественные зоны
    - многофункциональные парковые зоны
    - специализированные общественные зоны
    - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
  2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
    - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
    - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
    - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
  3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
    - промышленные зоны
    - коммунальные зоны
    - специальные 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 значения
  - зоны прочих объектов внешнего транспорта
  - зоны прочих объектов внешнего транспорта в составе особо охраняемых природных территорий
- 44 - номер функциональной или иной зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планируемого развития функциональных зон"

Рис. 4 Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)<sup>17</sup>

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

## 2.5. Описание земельного участка

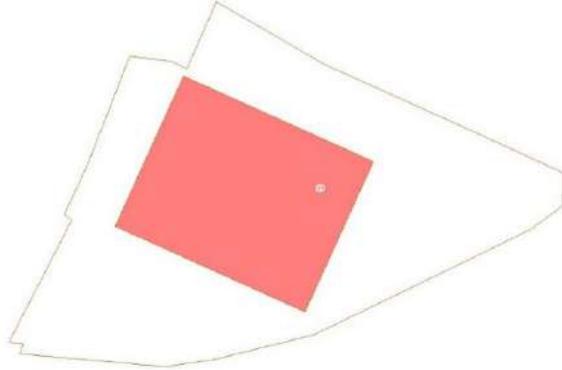
Таблица № 10. Описание земельного участка<sup>18</sup>

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40
Кадастровый номер	77:05:0011009:89

<sup>17</sup> Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, URL: <https://www.mos.ru/mka/function/dlia-spetzialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/>, [https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga\\_2.pdf](https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf) (с. 92)

<sup>18</sup> Описание составлено Оценщиком по предоставленным Заказчиком данным и по данным сайта Росреестра, URL: <https://pkk.rosreestr.ru>



Наименование	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2023 г.	87 499 929,44 (33 043,78 руб/кв.м.)
Общая площадь, кв. м	2 648
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Фактическое (текущее) использование	Магазин
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100
Наличие незарегистрированных строений на участке	Отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, водоснабжение, теплоснабжение на участке
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Территория оцениваемого участка асфальтирована, не огорожена
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Организованные подъездные пути	К территории оцениваемого участка есть асфальтированные подъезды.

## 2.6. Описание улучшений

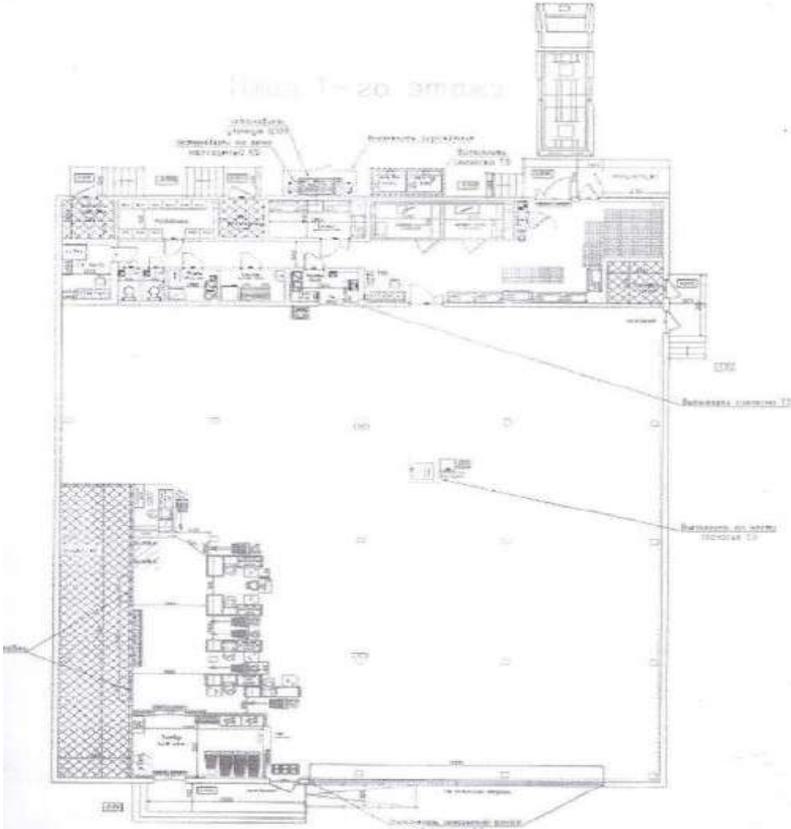
Технический паспорт на здание не предоставлен, подробное описание конструктивных элементов не приводится, что не влияет на результат оценки, т.к. Затратный подход не применялся.

**Таблица № 11. Описание здания, в котором расположен Объект оценки**

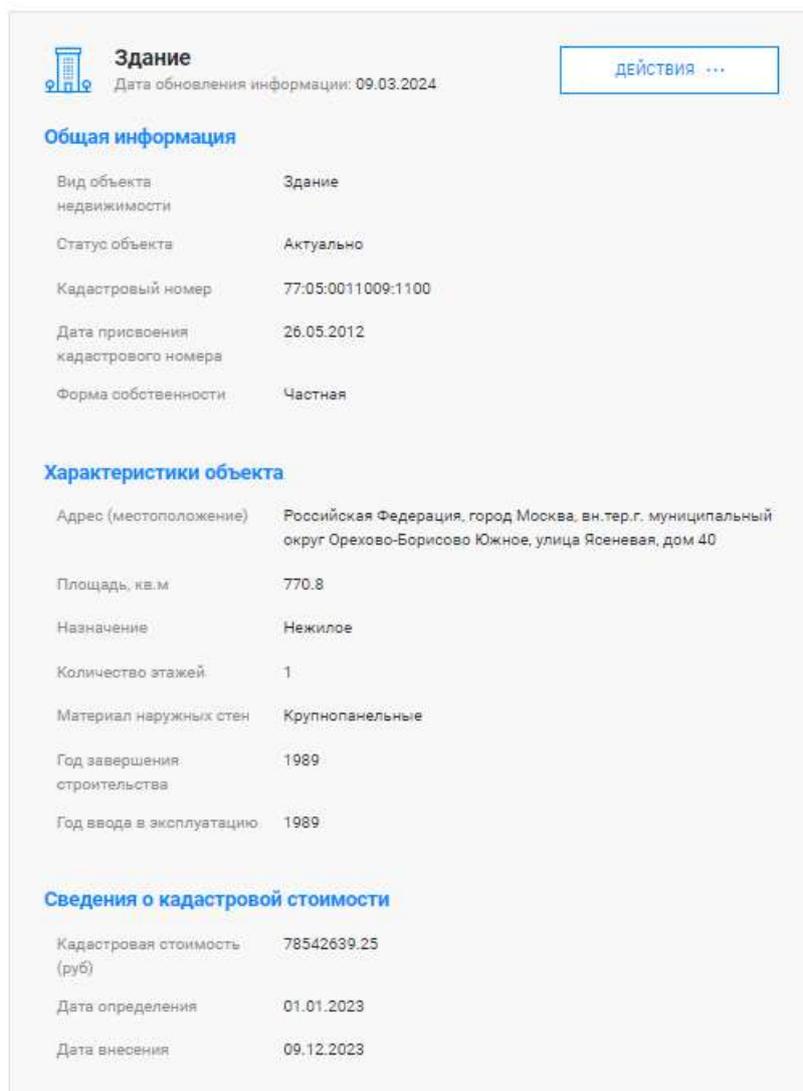
Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:05:0011009:1100
Адрес	115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40
Назначение	Нежилое
Наименование	Магазин
Год постройки	1989
Сведения о мероприятиях по капитальному ремонту дома	н/д
Общая площадь здания, кв. м	770,8
Этажность	1
Тип входа	Отдельный с улицы
Инженерные коммуникации	В наличии
Фактическое использование	Магазин
Кадастровая стоимость на 01.01.2023 г., руб. <sup>19</sup>	78 542 639,25
Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия (ОКН)	Объект оценки не является ОКН

<sup>19</sup> По данным Росреестр // <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Наименование	Значение
План помещения	
<i>Описание основных конструктивных элементов, отделки</i>	
Описание основных конструктивных элементов здания	Стены - крупнопанельные
Состояние внутренней отделки	Хорошее, стандартная отделка
Описание внутренней отделки	Оконные заполнения: металлопластиковые; Дверные заполнения: металлопластиковые; Отделка стен: покраска; Отделка потолков: подвесные потолки; Отделка полов: плитка.
<i>Характеристика технического состояния</i>	
Данные о внешнем виде фасада здания	Существенные повреждения не выявлены.
Сведения об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию его ветхим	Существенные дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию здания ветхим, не выявлены. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов.
Данные о физическом износе здания в процентах	Год постройки - 1989 г. В соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий № 404 физический износ здания может составлять 21%-40%.)
<i>Качество обустройства прилегающей территории</i>	
Наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей	Есть (наземная во дворе)
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность Объектов оценки	Объектов, снижающих/повышающих привлекательность Объекта оценки не выявлено





**Здание**  
Дата обновления информации: 09.03.2024

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:05:0011009:1100
Дата присвоения кадастрового номера	26.05.2012
Форма собственности	Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Южное, улица Ясенева, дом 40
Площадь, кв.м	770.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Крупнопанельные
Год завершения строительства	1989
Год ввода в эксплуатацию	1989

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	78542639.25
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	09.12.2023

**Рис. 5 Сведения об объекте недвижимости. Сайт Росреестра<sup>20</sup>**

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

**Таблица № 12. Критерии оценки технического состояния**

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

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

<sup>20</sup> По данным Росреестр // <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



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



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Входная группа



Фото 4. Внешний вид здания



Фото 5. Внешний вид здания



Фото 6. Внешний вид здания





Фото 7. Внешний вид здания



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений



Фото 11. Состояние помещений

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>21</sup>:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным исполь-

<sup>21</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. Полная версия, обновлено на февраль 2022 г.



- зованием 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 «евро-стандарт».
  - Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
  - Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
  - Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

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

## Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 13. Социально-экономическое положение страны и региона в январе 2024 года

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>23</sup>
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы (в текущих основных ценах) в 2021 году составил 24 471,2 млрд. рублей. Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах) к 2020 году составил 110,7 %. Валовой региональный продукт на душу населения – 1 935,2 тыс. руб. <sup>24</sup> Данные за более поздние периоды не опубликованы.
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства <sup>1</sup> в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 104,6%, с декабрем 2023 г. - 80,7%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаем" Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2024 г. по сравнению с январем	Индекс промышленного производства в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 117,8%, с декабрем 2023 г. – 75,5%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 119,6%, с декабрем 2023 г. – 72,5%.

<sup>22</sup> Росстат. Социально-экономическое положение России январь 2024 г. // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>

<sup>23</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе 2024 года», URL: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе%202024%20года».pdf>

<sup>24</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области. Москва в цифрах. Краткий статистический справочник. 2023 г. // <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Москва%20в%20цифрах%202022.pdf>



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>23</sup>																																																																																				
	2023 г. составил 107,5%, с декабрем 2023 г. - 70,0%. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2024 г. составил 731,9 млрд рублей, или 103,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.	Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2024 г. составил 108 793,1 млн рублей или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 38,1% к декабрю 2023 г.																																																																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>25</sup>																																																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>3,7%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,4%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>13,5%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,0%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,4%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>5,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение</td> <td>7,8%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2023	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,7%	Добыча полезных ископаемых	12,4%	Обрабатывающие производства	13,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	5,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%	Транспортировка и хранение	6,9%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность в области информации и связи	3,2%	Деятельность финансовая и страховая	5,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	7,8%	Образование	3,0%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,0%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,6%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>18,4%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>7,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>8,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>13,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>9,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>3,9%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>5,0%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,0%	Добыча полезных ископаемых	-	Обрабатывающие производства	15,6%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	4,9%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	18,4%	Транспортировка и хранение	7,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%	Деятельность в области информации и связи	8,5%	Деятельность финансовая и страховая	1,7%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	13,9%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,7%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,0%	Образование	2,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%	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	-
	Наименование вида экономической деятельности	2023																																																																																				
	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,7%																																																																																				
	Добыча полезных ископаемых	12,4%																																																																																				
	Обрабатывающие производства	13,5%																																																																																				
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%																																																																																				
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																																																				
	Строительство	5,0%																																																																																				
	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%																																																																																				
	Транспортировка и хранение	6,9%																																																																																				
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%																																																																																				
	Деятельность в области информации и связи	3,2%																																																																																				
	Деятельность финансовая и страховая	5,2%																																																																																				
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%																																																																																				
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%																																																																																				
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%																																																																																				
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	7,8%																																																																																				
	Образование	3,0%																																																																																				
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%																																																																																				
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																																																																					
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																																																																																					
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%																																																																																					
Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.																																																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,0%																																																																																					
Добыча полезных ископаемых	-																																																																																					
Обрабатывающие производства	15,6%																																																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%																																																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																																																					
Строительство	4,9%																																																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	18,4%																																																																																					
Транспортировка и хранение	7,0%																																																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%																																																																																					
Деятельность в области информации и связи	8,5%																																																																																					
Деятельность финансовая и страховая	1,7%																																																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	13,9%																																																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,7%																																																																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,9%																																																																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,0%																																																																																					
Образование	2,2%																																																																																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%																																																																																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%																																																																																					
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	-																																																																																					
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в январе 2024 г. составил 3943,2 млрд рублей, или 109,1% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.	Оборот розничной торговли в январе 2024 г. составил 541,4 млрд рублей или 114,3% (в сопоставимых ценах) к январю 2023 г.																																																																																				
Индекс потребительских цен	В январе 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 100,8%.	В январе 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,4%.																																																																																				
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2023 г., по предварительным данным, составила 73709 рублей и по сравнению с 2022 г. выросла на 14,1%, в декабре 2023 г. - 103815 рублей и выросла по срав-	Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в декабре 2023 г., по оперативным данным составила 218 636,8 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2022 г. на																																																																																				

<sup>25</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области. Москва в цифрах. Краткий статистический справочник. 2023 г. // <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Москва%20в%20цифрах%202022.pdf>



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>23</sup>
	нению с соответствующим периодом предыдущего года на 16,6%.	17,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 г. составила 109,4% к уровню декабря 2022 г.
Наиболее значимые предприятия региона	По данным «Test Firm», наибольшую выручку за 2023 год получили следующие компании: «Газпром» с объемом продаж 7 979 млрд. руб., «Лукойл» - объем реализации 2 874 млрд. руб., «Тандер» - объем реализации 2 081 млрд. руб., «Агроторг» - 2 002,8 млрд. руб., «Татнефть» - 1 279,9 млрд. руб. <sup>26</sup>	По данным «Test Firm», наибольшую выручку за 2022 год получили следующие компании: «Лукойл» - объем реализации 2 874 млрд. руб., «Торговый дом «Перекресток» - объем реализации 814,7 млрд. руб., «Трубная металлургическая Компания» - 562 млрд. руб., «Российский концерн по производству электрической и тепловой энергии на атомных станциях» - 541 млрд. руб., «Мосэнергосбыт» - 448,1 млрд. руб. <sup>27</sup>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг государства, присваиваемый международными рейтинговыми агентствами (РА), показывает, насколько страна способна исполнять обязательства по внешним заимствованиям. В условиях введенных в 2022 году в отношении России санкций рейтинги международных РА были отозваны, и в настоящее время практически не имеют значения.	Инвестиционный рейтинг региона – А-1. Наивысший уровень инвестиционной привлекательности <sup>28</sup> .

### Макроэкономический прогноз развития экономики РФ<sup>29</sup>

#### Результаты опроса: март 2024 года\*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка)	2024	2025	2026
ИПЦ (% к дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,2 (4,9)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9 (6,9)	4,4 (4,3)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	14,5 (13,9)	9,4 (9,2)	7,5 (7,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	1,8 (1,6)	1,5 (1,5)	1,5 (1,5)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	3,0 (3,0)	3,1 (3,1)	3,2 (3,2)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,1 (13,4)	9,9 (9,5)	7,0 (7,0)	6,1 (6,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,5 (-1,4)	-1,0 (-1,0)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг** (млрд долл. США в год)	550	641	465	472 (482)	489 (494)	490 (494)
Импорт товаров и услуг** (млрд долл. США в год)	380	347	379	384 (385)	397 (396)	408 (410)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,2	91,2 (91,1)	93,8 (93,0)	95,0 (95,0)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80 (80)	78 (79)	75 (75)

<sup>26</sup> Test Firm. Рейтинг организаций по выручке. Регион: Россия // <https://www.testfirm.ru/rating/>

<sup>27</sup> Test Firm. Рейтинг организаций по выручке. Регион: Москва // <https://www.testfirm.ru/rating/moskva/>

<sup>28</sup> О «Эксперт РА», опубликовано 16.10.2023 // URL: [https://raexpert.ru/researches/regions/invest\\_regions\\_2023/](https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2023/)

<sup>29</sup> Макроэкономический опрос Банка России. // URL: [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)



Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:

ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	104,2 (103,8)	105,8 (105,4)	107,3 (107,0)
Реальная заработная плата*** (%, г/г)	4,5	0,3	7,8 (7,1)	2,8 (2,4)	2,5 (2,3)	2,0 (2,0)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,1 (107,4)	111,1 (110,0)	113,9 (112,5)	116,2 (114,8)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	86	88 (97)	91 (97)	82 (84)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	7,0 (7,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденция 10-90%	5,7-8,0 (5,8-8,0)				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5 (1,5)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027 – 2031 годов.			
	Центр. тенденция 10-90%	1,0-2,0 (0,9-2,0)				

\* В скобках — результаты опроса в феврале 2024 года.

\*\* В 2023 году — оценка.

\*\*\* Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 7 – 12 марта 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

### Рис. 6. Макроэкономический опрос Банка России на дату 7-12 марта 2024 года.

**Инфляция:** Прогноз аналитиков инфляции на 2024 год повысился до 5,2% (+0,3 п.п. к февральскому опросу). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее.

**Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке на 2024 год повышены до 14,5% годовых (+0,6 п.п.). Прогноз на 2025 год — в среднем 9,4% годовых (+0,2 п.п.). Ожидания по среднему уровню ключевой ставки в конце прогнозного горизонта — 7,5% годовых (+0,1 п.п.). Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых.

**ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,2 п.п. до 1,8%. 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 +7,3% (опрос в феврале: +7,0%).

**Уровень безработицы:** прогнозы не изменились. Аналитики ожидают лишь небольшого роста безработицы до 3,2% к концу 2026 года.

**Номинальная зарплата:** Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы до 9,9% (+0,4 п.п.) в 2024 году с дальнейшим замедлением до 7,0% в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 2,8% (+0,4 п.п.), в 2025 году — на 2,5%, в 2026 году — на 2,0%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 16,2% выше, чем в 2021 году.

**Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы несколько понижены на всем горизонте — до 472 млрд долл. (-10 млрд долл.) в 2024 году, 489 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 490 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году. Это на 11% ниже, чем экспорт в 2021 году.



**Импорт товаров и услуг:** Прогнозы почти не изменились — 384 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2024 году, 397 млрд долл. в 2025 году (+1 млрд долл.) и 408 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2026 году. Это на 7% выше, чем импорт в 2021 году.

**Курс USD/RUB:** Прогноз на 2024 год — 91,2 рублей за долл., на 2025 год — 93,8 рублей за долл., на 2026 год — 95,0 рублей за долл. (пересмотр на 0,1–0,9% с февральского опроса).

**Цена на нефть марки Urals:** практически без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 80 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 78 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.

### ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



### Ключевая ставка

% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней

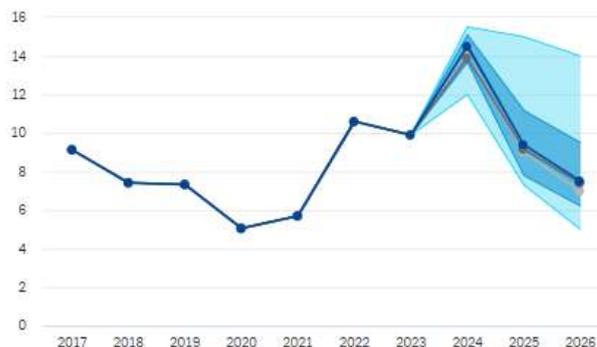


Рис. 7. Прогнозы ключевой ставки и инфляции

## 3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Объект оценки представляет собой магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, находящийся на земельном участке общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40. Таким образом, Объект оценки может позиционироваться в сегменте торговых зданий и помещений формата стрит-ритейл, расположенных в Южном Административном Округе г. Москвы.

## 3.3. Анализ рынка торговой недвижимости в формате стрит-ритейл г. Москвы<sup>30</sup>

### Основные выводы по итогу 2023 г.<sup>31</sup>

- По итогам 2023 года суммарный объем площадей формата street retail составил 710 тыс. м<sup>2</sup>, средний размер помещений – 171 м<sup>2</sup>
- Доля вакантных площадей составила 9,8%, сократившись на 5,0 п. п. за год. Однако в абсолютном выражении объем свободных площадей сохраняется на достаточно высоком уровне: 69,3 тыс. м<sup>2</sup>
- Снижение доли свободных площадей отмечалось на всех типах улиц: крупные магистральные улицы – 3,3 п. п. за год, транспортно-пешеходные улицы – 4,3 п. п., пешеходные улицы – 14,7 п. п.
- Наблюдалось снижение доли свободных площадей и на тех улицах, где были представлены международные бренды, которые приостановили свою деятельность или ушли из России. Например, вакантность на Кузнецком Мосту к концу 2023 года составила 5,7% (-42,9 п. п. за год), на Тверской улице – 3,6% (-22,5 п. п. за год).
- Снижение доли свободных площадей связано в первую очередь с активным развитием российских брендов.
- За 2023 год не менее 30 fashion-брендов открыли новые магазины в формате street retail на центральных улицах Москвы, что на 37% больше показателя 2022 года. Из них 60% приходится на магазины одежды и обу-

<sup>30</sup>SPN24.RU. Аналитический отчет. Недвижимость Московского региона Обзор рынка II квартал 2023 г. // [https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy-II-kv.-2023\\_\(SPN24\).pdf](https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroek-Moskvy-II-kv.-2023_(SPN24).pdf)

<sup>31</sup>NF Group. Street retail (торгово-розничные помещения) Москва. 2023 г. // [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/694/NF\\_group\\_%20Street-retail\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2023.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/694/NF_group_%20Street-retail_Msc_rus_Q4_2023.pdf)



ви; 27% – на ювелирные и магазины аксессуаров; 10% – на парфюмерные магазины; 3% – на магазины товаров для дома.

### Основные тенденции рынка торговой недвижимости Москвы. Итоги 2023 г. <sup>32</sup>

	2021	2022	2023	2024П
Объем существующих площадей на конец периода, тыс. кв. м	7 968	8 063	8 114	8 427
Новое предложение за период, тыс. кв. м	281,4	95,5	50,7	313,1
Количество открытых ТЦ, штук	11	10	4	24
Уровень вакантности, %	11,5	14,9	10,0	-
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек**	630	620	620	641

Рис. 8. Основные тенденции рынка торговой недвижимости Москвы в 2023 г.

По итогам 2023 г. спрос на рынке торговой недвижимости стабилизировался. Несмотря на высокую вакансию в начале года, когда показатель доходил до отметки в 15,6%, освободившиеся площадки смогли заполниться новыми арендаторами. Постепенно находят новых арендаторов площади, которые ранее занимали магазины иностранных брендов.

Структуру нового предложения в 2024 г. условно можно поделить на две группы. Первая - это отдельно стоящие районные торговые центры. Вторая группа - это торговые галереи в составе других сегментов недвижимости – жилых комплексов и многофункциональных комплексов, которые объединены в одном проекте офисы, торговлю и даже апартаменты.

#### Супермаркеты и гипермаркеты.

Размер продуктовых магазинов в торговых центрах уменьшается. Увеличивается доля СТМ в ассортименте продуктовых ритейлеров. Растущая популярность доставки вынуждает супермаркеты искать новые форматы торговли, совмещенные с отдельной зоной сборки онлайн-заказов.

#### Предложения на продажу <sup>33</sup>

К концу 2023 года в Москве находится в статусе продажи порядка 350 тыс. квадратных метров объектов Street retail на сумму более 300 млрд рублей. Это почти в 2 раза больше, чем к концу 2022 года. Основу предложений составляют помещения до 200 квадратных метров за пределами Третьего Транспортного кольца.



Рис. 9. Распределение предложений по формату

<sup>32</sup> Nikoliers. Итоги 2023 г. Торговая недвижимость. Москва.

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/dc7/6fcjop24o13u9pqqi1ax051rlzofew5h.pdf#:~:text=Уровень%20вакантности%20в%20торговых%20центрах,столличных%20торговых%20центрах%20не%20осталось>

<sup>33</sup> Магазин магазинов. Краткий обзор рынка стрит ритейл Москвы. // [https://www.magazinmagazinov.ru/STREET\\_Retail.pdf](https://www.magazinmagazinov.ru/STREET_Retail.pdf)





Рис. 10. Распределение предложений по локации

**Аренда.**

За 2023 год ставки аренды выросли более чем на 10% по сравнению с предыдущим годом. Наибольший рост ставок наблюдался именно в центральных торговых коридорах города. Это свидетельствует о повышенном спросе на помещения в центре, что может быть обусловлено увеличением популярности и коммерческой привлекательностью этой локации для бизнеса.



Рис. 11. Динамика средневзвешенной цены предложения коммерческих помещений, тыс. руб./кв. м



### Уровень арендных ставок в месяц

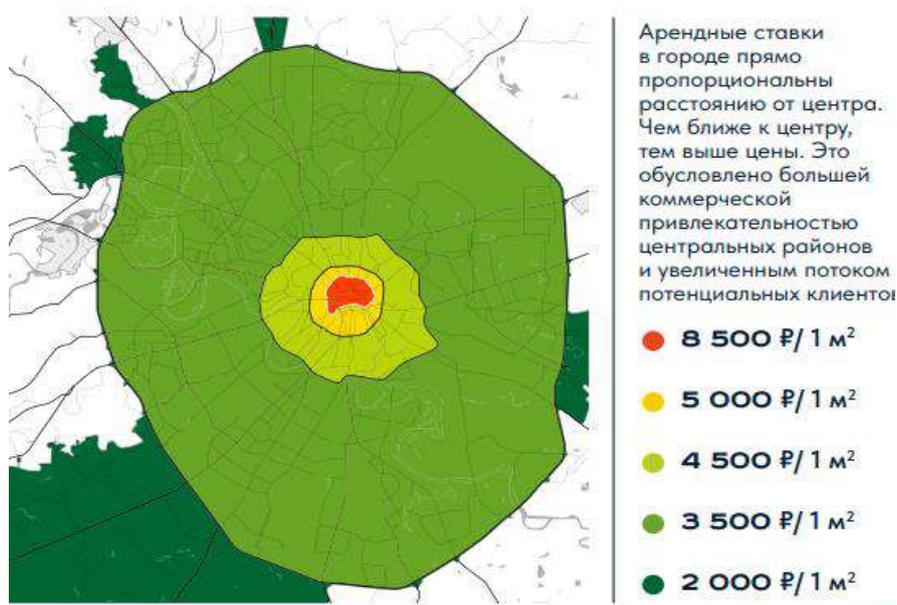


Рис. 12. Уровень арендных ставок в месяц

локация	до 100 м <sup>2</sup>	100-200 м <sup>2</sup>	200-300 м <sup>2</sup>	300-500 м <sup>2</sup>	более 500 м <sup>2</sup>
внутри Бульварного	13 500	7 500	5 500	5 500	4 000
Бульварное - Садовое	6 500	5 000	4 000	4 000	3 000
Садовое - ТТК	6 000	3 500	3 300	3 000	2 500
ТТК - МКАД	4 000	3 000	2 500	2 200	2 000
за МКАД	2 000	1 700	2 000	1 500	2 000
Новая Москва	2 200	2 000	1 700	1 900	1 300

Рис. 13. Средний уровень арендных ставок, в зависимости от формата и локаций, руб./кв.м./мес.

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

В ходе проведения оценки Оценщик выявил и проанализировал цены сделок и предложений по продаже и аренде торговых отдельно стоящих зданий, пристроенных зданий и встроенных помещений формата стрит-ритейл, расположенных в ЮАО, а также ЮВАО г. Москвы выставленные на продажу на сайтах ЦИАН, Авито, Malina Property.

Критерии отбора:

- тип объекта –отдельно стоящие здания, встроенно-пристроенные здания, встроенные помещения;
- назначение: торговое, формата стрит-ритейл;
- местоположение – ЮАО, ЮВАО г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- масштаб- площадь объектов от 140 до 1 200 кв. м;

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



Таблица № 14. Предложения по продаже торговых помещений<sup>34</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Фото						
Местоположение	г. Москва, ЮАО, Маршала Захарова, д. 16, корп. 2	Москва, ЮАО, ул. Генерала Белова, 5	Москва, ЮАО, ул. Газопровод, 6А	г. Москва, ЮАО, ул. Домодедовская, д. 1к1	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Веселая ул., 2	г. Москва, ЮАО, ул. Бехтерева, 31 к 4
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, ЮАО	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	11	17	14	12	2	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Вторая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1 этаж -445 кв. м, подвал - 298 кв. м	1	1-796,2 кв.м. (83%), подвал - 158,8 кв.м. (17%)	1 этаж - 665 кв. М (59%), подвал -470 кв. М (41%)	1	1
Тип объекта	Встроенное помещение	Собственность	Здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение	Пристроенное здание
Тип входа	Отдельный	Пристроенное здание	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Отдельный	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Организованная	Стихийная
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162475">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162475</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_diksi_3412553352">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_diksi_3412553352</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach_prodazha_955_m_moskva_rayon_yuzhnoe_1934494245">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach_prodazha_955_m_moskva_rayon_yuzhnoe_1934494245</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289330693/">https://www.cian.ru/sale/commercial/289330693/</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166267">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166267</a>

<sup>34</sup> В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Источник информации	Malina Property, +7 495 374 90 77	АН Davis Тел. 8 980 257 43-00	Malina Property, +7 495 374 90 77	Malina Property, +7 495 374 90 77	тел. 8 909 905 46-17	Malina Property, +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв. м	743,00	573,80	955,00	1 135,00	492,00	335,30
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>176 000 000</b>	<b>150 000 000</b>	<b>239 999 990</b>	<b>240 000 000</b>	<b>160 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС</b>	<b>236 878</b>	<b>261 415</b>	<b>251 309</b>	<b>211 454</b>	<b>325 203</b>	<b>223 680</b>
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	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 223 680– 325 203 руб./кв. м., среднее значение – 251 656 руб./кв.м., медиана – 244 093 руб./в.м. с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

**Таблица № 15. Предложения по сдаче в аренду торговых помещений<sup>35</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Фото					
Фото					
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, Марьинский б-р, д. 1	г. Москва, ЮВАО, Братиславская ,20	Москва, ЮАО, Шипиловская ул., 1	Москва, ЮАО, Чертановская ул., 47к1	г. Москва, ЮАО, ул. Кантемировская, 16 к 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
Подзона. Местоположение на территории г. Москвы в пределах МКАД	ЮВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО

<sup>35</sup> В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Расстояние до ст. метро, мин.	3	10	10	15	12
Локальное расположение	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы без прямого съезда к зданию
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда		Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	подвальный	1	1
Условия парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/170975">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/170975</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_produktovyu_magazinn_720_m2_3172102942">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_produktovyu_magazinn_720_m2_3172102942</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_684_m_3_832119089">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_684_m_3_832119089</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_psn_390_m2_m_prazhskaya_yuao_2643943355">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_psn_390_m2_m_prazhskaya_yuao_2643943355</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175234">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175234</a>
Источник информации	Malina Property +7 495 374 90 77	тел. 8 958 753-94-83	тел. 8 916 270-45-92	тел. 8 965 166-12-64	Malina Property +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв.м	145,0	720,0	684,0	390,0	455,0
Арендная ставка, руб./мес.	360 000	<b>1 500 000</b>	1 200 000	800 000	760 000
Арендная ставка, руб./кв. м в год	<b>29 793</b>	<b>25 000</b>	<b>21 053</b>	<b>24 615</b>	<b>20 044</b>
НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен	Включен
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на КП, %	0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	35 752	30 000	21 053	29 538	20 044
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 20 044-35 752 руб./кв. м в год, среднее значение – 27 277 руб./кв.м./год, медиана – 29 538 руб./кв.м./год, с НДС без коммунальных платежей без учета скидки на торг.



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). 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.

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

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

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

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

*Местоположение: район расположения*

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

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И ЧТК							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,69	0,62	0,63	0,58	0,62	0,68	0,65	0,68
	продажа	0,67	0,62	0,65	0,57	0,60	0,70	0,68	0,72
Торговые	аренда	0,67	0,65	0,65	0,58	0,66	0,79	0,71	0,65
	продажа	0,67	0,61	0,62	0,56	0,63	0,69	0,68	0,67
Производственно-складские	аренда	0,83	0,84	0,82	0,83	0,83	0,84	0,85	0,83
	продажа	0,82	0,81	0,78	0,80	0,77	0,83	0,81	-

**Рис. 14. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон и направления<sup>36</sup>**

<sup>36</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 79



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	1,18	1,29	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,17	1,25
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,07	1,14
	от 10 до 15 мин	0,73	0,86	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,80	0,87	0,93	1,00

Рис. 15. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>37</sup>

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	1,21	1,09	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. 16. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>38</sup>

Общая площадь

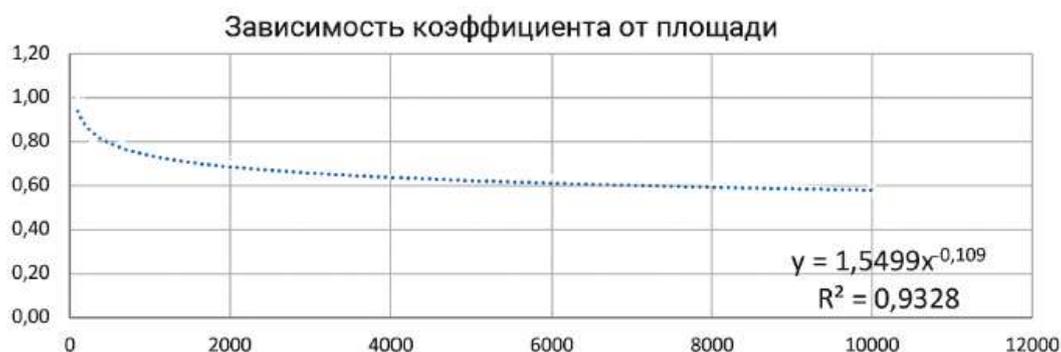


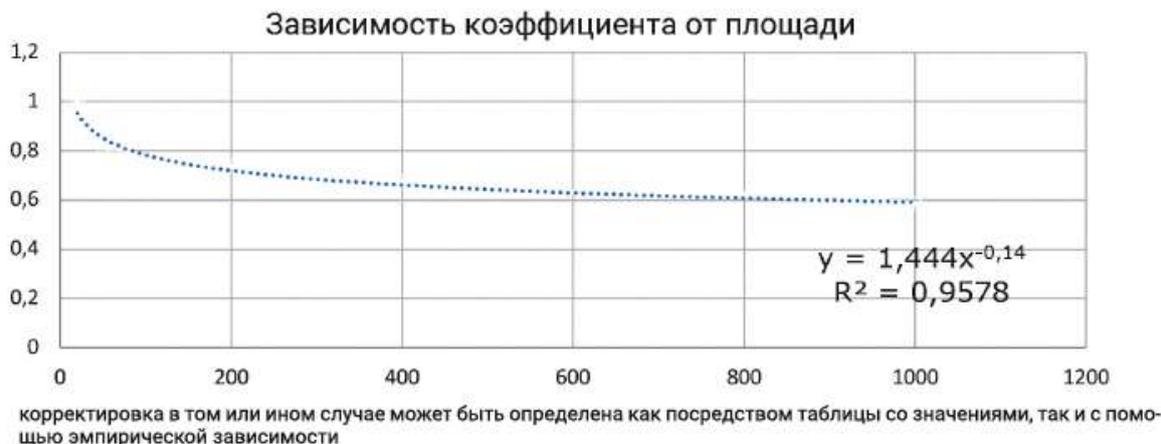
Рис. 17. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>39</sup>

<sup>37</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 48

<sup>38</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 48

<sup>39</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 49





**Рис. 18. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>40</sup>**

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	1,24	1,10	1,38
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,05	1,19
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	1,04	1,14

**Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>41</sup>**

Рыночные сроки экспозиции

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	14	10	9	10	15
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	16	11	10	11	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10

**Рис. 20. Сроки экспозиции<sup>42</sup>**

<sup>40</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 49

<sup>41</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 50

<sup>42</sup> НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтамПиедлм" // URL - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>



## Скидка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

 Рис. 21. Скидки на торг<sup>43</sup>

## Ставки капитализации

 Таблица № 16. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве<sup>44</sup>

№ п/п	Источник информации	Ставки капитализации, %																														
1	Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера, ср. 77  Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Стрит-ритейл. Респонденты - эксперты-оценщики <table border="1" data-bbox="304 1126 1150 1417"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,2%</td> <td>5,0%</td> <td>13,4%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>8,6%</td> <td>4,4%</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>10,1%</td> <td>5,9%</td> <td>14,3%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td>9,9%</td> <td>7,1%</td> <td>12,7%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>10,6%</td> <td>6,8%</td> <td>14,8%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	9,2%	5,0%	13,4%	2	Санкт-Петербург	8,6%	4,4%	12,8%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,1%	5,9%	14,3%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,9%	7,1%	12,7%	5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,6%	6,8%	14,8%	9,2% (среднее значение)
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																													
1	Москва	9,2%	5,0%	13,4%																												
2	Санкт-Петербург	8,6%	4,4%	12,8%																												
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,1%	5,9%	14,3%																												
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,9%	7,1%	12,7%																												
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,6%	6,8%	14,8%																												
2	Данные портала СтатРиелт // <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda</a>	7% (соответствует условиям по нижней границе)																														

<sup>43</sup> НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтамПурелт" // <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

<sup>44</sup> 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



№ п/п	Источник информации					Ставки капитализации, %														
	№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком															
	1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11															
	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13															
	3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14															
	4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25															
3	<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 51</p> <p><b>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,81</td> <td>9,07</td> <td>12,72</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,33</td> <td>10,11</td> <td>14,77</td> </tr> </tbody> </table>					НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,81	9,07	12,72	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,33	10,11	14,77	10,81%
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																		
		ОТ	ДО																	
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,81	9,07	12,72																	
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,33	10,11	14,77																	
4	Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции (расчет представлен ниже в таблице)					8,35%														
	<b>Среднее значение:</b>					<b>8,84%</b>														

**Таблица № 17. Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции<sup>45</sup>**

№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
1	Торговое помещение 170,2 кв. м (1/2 доля) с арендаторами на ул. Энергетическая, д. 18 (8минут пешком от м. Авиамоторная). 1 линия домов. 170,2 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.	торговое	27 500 000	2 418 000	8,79%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162822">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162822</a>
2	Продажа торгового помещения с Арендатором сетевой магазин "Магнолия", площадью 372 кв. м на ул. Спартаковская, д. 18 (3 минуты пешком от метро "Бауманская"). Первый этаж 272 кв. м, подвал 100 кв. м, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом. Помещение располагается рядом с метро. Большой пешеходный трафик вдоль помещения	торговое	210 000 000	18 000 000	8,57%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/149366">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/149366</a>

<sup>45</sup> Скриншоты источников информации приведены в разделе «Приложение 4. Рыночная информация» Отчета. Для проведения расчета использовались предложения о продаже помещений в Москве с известными данными о ставке аренды данных помещений. Расчет данным методом производится в связи с сокращением количества аналитической информации и отсутствию информации по подsegmentу оцениваемых помещений (продуктовые магазины).



№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
3	<p>Продажа торгового помещения 269,5 кв. м с арендаторами на Щелковском шоссе, д.12 корпус 3 (20 минут пешком от метро Щелковская). 1 линия домов. Помещение располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность - кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет Пятёрочка</p>	торговое	82 000 000	6 806 400	8,30%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152246">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152246</a>
4	<p>Продажа торгового помещения с арендаторами, площадью 247,4 кв. м на Волховском переулке, д. 2 (4 минуты пешком от метро Бауманская), 1 линия домов. Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход, высота потолка - 3 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 80 кВт. Парковка перед фасадом. Центр густонаселенного жилого массива. Традиционно пешеходная и торговая зона района. Переулок между двумя центральными улицами района. Окружение в соседних домах: Аптеки Столицы, Дикси, Перекресток</p>	торговое	84 700 000	7 495 200	8,85%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157110">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157110</a>
5	<p>Продажа торгового помещения, площадью 487,1 кв. м на ул. Княжнина д.2 (5 минут пешком от метро Лефортово). 1 линия домов. 487,1 кв. м высокий цоколь (фактически полноценный 1 этаж), открытая планировка, отдельный вход с уровня земли и один вход из подземного паркинга, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 97 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в новом ЖК Лефортово корпус 3, в шаговой доступности от будущего ТПУ Лефортово. Дом введен в эксплуатацию. Собственность получена</p>	торговое	130 000 000	11 040 000	8,49%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157295">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157295</a>
6	<p>Продажа торгового помещения 231,4 кв. м с арендатором Вкусвилл; на ул. Кастанаевская, д. 51, корп. 2 (7 минут пешком от метро Славянский бульвар). 1 линия домов. 231,4 кв. м на 1 этаже двухэтажного торгового здания, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 38 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет Магнолия.</p>	торговое	80 000 000	6 240 000	7,8%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151739">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151739</a>
7	<p>Предлагается на продажу торговое помещение 481,2 кв. м на м.Щукинская (7 минут от метро пешком). 1-я линия! Общая площадь 481,2 кв. м (первый этаж 315,8 кв. м и цоколь с окнами 165,4 кв. м) На первом этаже вход с фасада и 2 входа со двора, витринные окна, свободная планировка. Есть возможность организовать дополнительный вход в цоколь с торца здания. Выделенная мощность - 73 кВт. Интенсивные пешеходные и автомобильные потоки. Рядом автобусная остановка. Огромный рекламный потенциал</p>	торговое	110 000 000	9 504 000	8,64%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151866">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151866</a>



№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
8	Продажа торгового помещения 441 кв. м с арендатором Магнит; на Ленинском проспекте, д. 34/1 (5 минут пешком от метро Ленинский проспект). 1-я линия домов! 1-й этаж – 261 кв. м, цоколь – 180 кв. м, открытая планировка, 2 отдельных входа с фасада и со двора, высота потолков - 1 этаж - 4 м и цоколь - 2,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: продуктовые сети Дикси, Азбука Вкуса, банк ВТБ&.	торговое	140 000 000	10 560 000	7,54%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153722</a>
9	Продажа торгового помещения 355 кв. м с Арендатором супермаркет Пятерочка на ул. Щёлковское шоссе, д. 12к3 (20 минут пешком от метро Черкизовская). 1-я линия! Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зона разгрузки, высота потолка - 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в центре жилого массива. Большой пешеходный трафик вдоль помещения. Все необходимые коммуникации присутствуют: теплоснабжение, водоснабжение, канализация, каналы связи, электроснабжение	торговое	105 000 000	9 000 000	8,57%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805</a>
10	Продажа торгового помещения 1762,5 кв. м на наб. Марка Шагала, д.1, к.1 (15 минут пешком от метро ЗИЛ). 1 линия домов. 1762,5 кв. м на -1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и вниз по эскалатору, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 350 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в новом ЖК Зиларт. В окружении находятся торговые центры, культурные и учебные учреждения	торговое	490 000 000	42 000 000	8,57%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158795">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158795</a>
11	Продажа торгового помещения с арендатором в поселении Воскресенское, Чечёрский проезд, д.128 (5 минут транспортом от метро Бунинская аллея). 1 линия! 243.3 кв. м на 1 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с фасада, зона погрузки/разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения	торговое	80 000 000	6 240 000	7,80%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946</a>
12	Продажа торгового помещения 370,4 кв. м с арендатором супермаркет "Дикси"; на ул. 3-я Владимирская, д. 11(12 мин. Пешком от метро Перово). 1 линич домов. Помещение 370,4 кв.м. располагается на 1 этаже, отдельный вход, витринные окна по фасаду. Парковка. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Арендатор : "Дикси". МАП: 992 250 руб., Срок договора - 10 лет с мая 2022. Индексация 5%. Окупаемость 12,2 лет.	торговое	145 000 000	11 907 000	8,21%	Malina Property, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827</a>
<b>Среднее значение</b>					<b>8,35%</b>	



## Потери от недоиспользования

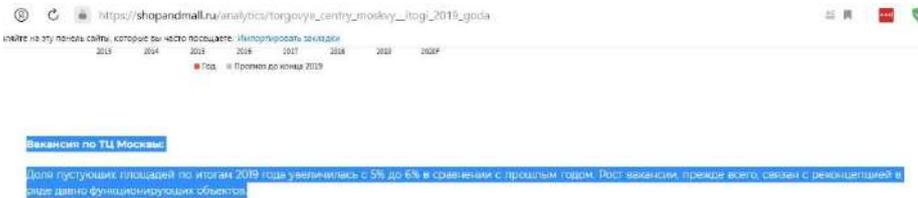
**Таблица № 18. Текущие потери от недоиспользования для формата стрит-ритейл в Москве**

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %																														
1	Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера, стр. 38 Таблица 7. Процент незагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок: Стрит-ритейл <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>11,5%</td> <td>5,8%</td> <td>17,3%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>6,4%</td> <td>0,7%</td> <td>12,2%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>13,3%</td> <td>7,6%</td> <td>19,1%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td>11,0%</td> <td>5,6%</td> <td>16,4%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>13,5%</td> <td>7,7%</td> <td>19,2%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	11,5%	5,8%	17,3%	2	Санкт-Петербург	6,4%	0,7%	12,2%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,3%	7,6%	19,1%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,0%	5,6%	16,4%	5	города с населением до 500 тыс. чел.	13,5%	7,7%	19,2%	11,5%
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																													
1	Москва	11,5%	5,8%	17,3%																												
2	Санкт-Петербург	6,4%	0,7%	12,2%																												
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,3%	7,6%	19,1%																												
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,0%	5,6%	16,4%																												
5	города с населением до 500 тыс. чел.	13,5%	7,7%	19,2%																												
2	Данные портала СтатРиелт/ <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3366-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigo-dnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniij-i-pomeshchenij-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3366-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigo-dnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniij-i-pomeshchenij-na-01-01-2024-goda</a> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,83</td> <td>0,93</td> <td><b>0,88</b></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,71</td> <td>0,82</td> <td><b>0,77</b></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,83</td> <td>0,96</td> <td><b>0,90</b></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,71</td> <td>0,91</td> <td><b>0,83</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;                      ** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.</p>	№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	<b>0,88</b>	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	<b>0,77</b>	3	Складские помещения и здания	0,83	0,96	<b>0,90</b>	4	Производственные помещения и здания	0,71	0,91	<b>0,83</b>	12%					
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																												
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	<b>0,88</b>																												
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	<b>0,77</b>																												
3	Складские помещения и здания	0,83	0,96	<b>0,90</b>																												
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,91	<b>0,83</b>																												
3	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 51 <b>12. Незагрузка</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина незагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД</td> <td>15,24</td> <td>9,60</td> <td>20,57</td> </tr> <tr> <td>Величина незагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД</td> <td>18,04</td> <td>10,11</td> <td>26,38</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Величина незагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,24	9,60	20,57	Величина незагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,04	10,11	26,38	15,24%																
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																												
		ОТ	ДО																													
Величина незагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,24	9,60	20,57																													
Величина незагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,04	10,11	26,38																													
<b>Среднее значение:</b>		12,9%																														

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

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %										
1	Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2019 г., <a href="https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf">https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf</a> <div style="text-align: center;"> </div> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Основные показатели*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²</td> <td>13,1/6,59</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м².</td> <td>≈465,3/≈234,3</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈1675,2/≈961,8</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**</td> </tr> </tbody> </table> Условия аренды в торговых центрах Москвы:	Основные показатели*		Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²	13,1/6,59	Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м².	≈465,3/≈234,3	Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈1675,2/≈961,8	Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**	6,10%
Основные показатели*												
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²	13,1/6,59											
Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м².	≈465,3/≈234,3											
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈1675,2/≈961,8											
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**											



№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %
2	<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman &amp; Wakefield, декабрь 2019, #MARKETBEAT Q4 2019 (RUS), <a href="http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/">http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/</a> (архив оценщика)</p>  <p><b>5,4 млн кв. м</b> Общее количество торговых площадей в Москве в форматах торговых объектов (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)</p> <p><b>156 тыс. кв. м</b> Новое строительство в Москве в 2019 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p><b>7,6 %</b> Доля свободных площадей все торговые центры, Москва</p> <p><b>175 тыс. руб./кв. м</b> Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров города</p>	7,60%
3	<p>CBRE подвела итоги 2019 года в области торговой недвижимости, <a href="https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-188798/">https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-188798/</a></p> <p><a href="https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-188798/">https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-188798/</a></p> <p>«Остров мечты» (GLA 70 тыс. кв. м, открытие заявлено на декабрь 2019 г.). В ближайшие 2 года мы ожидаем снижение объемов нового ввода и сокращение средней площади новых объектов. Заявленный девелоперами объем ввода в 2020 г. составляет 250 тыс. кв. м. Средняя площадь открытых ТЦ в 2019 г. составила 28,6 тыс. кв. м., в 2020 г. – 14,5 тыс. кв. м. Актуальными форматами в торговой недвижимости сегодня являются ТЦ в составе МФК, инфраструктурный ритейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ (community malls).</p> <p><b>Уровень вакантных площадей</b></p> <p>Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы снижается последние 3 года. Вакансия в торговых центрах, открытых в 2018-2019 г. выше среднего показателя по всем ТЦ Москвы – как правило, новые объекты открываются не полностью заполненными арендаторами. Мы ожидаем сохранение этого тренда (открытие незаполненных арендаторами ТЦ) и показатель вакантных площадей на уровне 6% к концу 2019 г. Серьезных предпосылок для роста уровня вакантных площадей в торговых центрах Москвы в 2020–2021 гг. нет, так как строящиеся объекты представляют собой либо небольшие районные торговые центры (площадью менее 15 тыс. кв. м), либо торговые площади в составе или рядом с новыми жилыми комплексами и инфраструктурными объектами (ТПУ), которые будут гарантировано обеспечены спросом со стороны торговых операторов в виду наличия трафика</p> <p><b>Спрос</b></p> <p>Макроэкономические факторы (снижение реальных располагаемых доходов населения, инфляция) по-</p>	6,00%
4	<p>Торговые центры Москвы. Итоги 2019 года, <a href="https://shopandmall.ru/analytics/torgovye_centry_moskvy_itogi_2019_goda">https://shopandmall.ru/analytics/torgovye_centry_moskvy_itogi_2019_goda</a></p>  <p><b>Вакансия по ТЦ Москвы</b></p> <p>Доля пустующих площадей по итогам 2019 года увеличилась с 5% до 6% в сравнении с прошлым годом. Рост вакансии, прежде всего, связан с реконструкцией и запуском давно функционирующих объектов</p>	6,00%



№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %
5	Торговая недвижимость России: итоги 2019 года, <a href="https://www.magazinmagazinov.ru/knowleges/analitika-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhimost-rossii-itogi-2019-goda/">https://www.magazinmagazinov.ru/knowleges/analitika-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhimost-rossii-itogi-2019-goda/</a> 	6,50%
<b>Среднее значение:</b>		<b>6,44%</b>

Операционные расходы (% от ПВД).

### 13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,35	18,17	30,44
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,66	15,45	29,79

Рис. 22. Операционные расходы для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве<sup>46</sup>

### 3.3.3. Основные выводы

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 223 680– 325 203 руб./кв. м., среднее значение – 251 656 руб./кв.м., медиана – 244 093 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 20 044-35 752 руб./кв. м в год, среднее значение – 27 277 руб./кв.м./год, медиана – 29 538 руб./кв.м./год, с НДС без коммунальных платежей без учета скидки на торг.

Скидки на торг, согласно данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", для продажи по состоянию на 01.01.2024г. находятся в диапазоне 3-8%, по Москве - 4%.

Скидки на торг, согласно данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", для аренды по состоянию на 01.07.2023г. находятся в диапазоне 2-7%, по Москве - 3%.

Уровень текущих вакансий для торговой недвижимости в формате Стрит Ритейл составляет 11,5%-15,24%, среднее значение – 12,9% от потенциального валового дохода. Согласно анализу рынка, идет тенденция на снижение вакантных площадей. 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, составлял 6%-7,6% от потенциального валового

<sup>46</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 51



дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения в формате Стрит Ритейл, по разным оценкам, составляет 7%-10,81%, среднее значение 8,84%.

Торговые объекты, подобные объекту оценки, находятся в листингах от 5 до 11 месяцев, для Москвы срок рыночной экспозиции торговых помещений составляет 6 месяцев или 180 дней.<sup>47</sup>

### 3.4. Анализ ликвидности

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

**Таблица № 20. Анализ существенных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки**

Факторы	Характеристика и анализ влияния фактора на степень ликвидности Объекта оценки
Техническое состояние	Класс качества отделки «хорошее» (повышает ликвидность)
Масштабность	Общая площадь здания составляет 770,8 кв. м. - относится к группе низко ликвидных площадей (понижает ликвидность).
Местоположение	Помещение расположено на первой линии автомагистрали районного значения – ул. Ясеневая. Здание расположено на расстоянии около 370 м от ст. метро «Зябликово», вблизи проходит достаточно большое количество городского автотранспорта (повышает ликвидность)
Количество потенциальных потребителей в регионе	Потенциальными покупателями данного объекта недвижимости могут быть компании Москвы и Московской области, а также других регионов, заинтересованные в приобретении помещений торгового назначения в Москве. Количество покупателей оценивается как умеренное.
Полнота ценовой информации об объекте залога в информационных источниках	Ценовая информация о продаже сопоставимых объектов недвижимости ограниченная, тем не менее, есть возможность определить средние цены на аналогичное имущество.
Степень уникальности объекта залога	Не обладает уникальностью
Возможность реализации объекта залога в качестве отдельных компонентов	Реализация имущества в качестве отдельных компонентов физически невозможна.
Состояние рынка недвижимости в регионе	Активное по сравнению с другими регионами России.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, т. к. количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как качественное. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.<sup>48</sup>

**Таблица № 21. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации**

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

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, может составлять 180 дней<sup>49</sup> (соответствует типичному сроку экспозиции сопоставимых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости, расположенных в г. Москва). Степень ликвидности Объекта оценки определена как средняя.

## Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа

<sup>47</sup> НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтамПурем" // URL - <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2024-goda>

<sup>48</sup> Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47.

<sup>49</sup> НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтамПурем" // URL - <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2024-goda>



для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки не проводился, т. к., в соответствии с заданием на оценку, Оценщику надлежит определить рыночную стоимость исходя из рыночных предпосылок в текущем использовании, а именно: улучшения Объекта оценки - в качестве торговой недвижимости.

## Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

### 5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые



использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
  - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
  - подразумеваемая волатильность;
  - кредитные 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, специфические для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

#### *Методы оценки*

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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



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

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

*Отказ от использования затратного подхода. У Оценщика имеются качественные и количественные характеристики здания, позволяющие произвести расчет затратным подходом, однако, для объектов торгового назначения, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.*



## 5.2. Рыночный (сравнительный) подход

### 5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации: MalinaProperty.ru, Cian.ru, Avito.ru. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

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

- тип объекта –отдельно стоящие здания, пристроенные здания, встроенные помещения;
- назначение: торговое, формата стрит-ритейл;
- местоположение – ЮАО г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- масштаб- площадь объектов от 300 до 1 200 кв. м;

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 4 к Отчету.



Таблица № 22. Описание объектов сравнения<sup>50</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Фото							
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Ясеневая, д. 40	г. Москва, ЮАО, Маршала Захарова, д. 16, корп. 2	Москва, ЮАО, ул. Генерала Белова, 5	Москва, ЮАО, ул. Газопровод, 6А	г. Москва, ЮАО, ул. Домодедовская, д. 1к1	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Веселая ул., 2	г. Москва, ЮАО, ул. Бехтерева, 31 к 4
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	4	11	17	14	12	2	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Вторая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1 этаж -445 кв. м, подвал - 298 кв. м	1	1-796,2 кв.м. (83%), подвал - 158,8 кв.м. (17%)	1 этаж - 665 кв. М (59%), подвал -470 кв. М (41%)	1	1
Тип объекта	Здание	Встроенное помещение	Пристроенное здание	Здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение	Пристроенное здание
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Организованная	Стихийная
Наиболее эффективное использование (позиционирование продав-	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин

<sup>50</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
ца) Точная ссылка	x	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162475">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162475</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_diksi_3412553352">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_diksi_3412553352</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach_prodazha_955_m_moskva_rayon_yuzhnoe_1934494245">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach_prodazha_955_m_moskva_rayon_yuzhnoe_1934494245</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289330693/">https://www.cian.ru/sale/commercial/289330693/</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166267">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166267</a>
Источник информации	x	Malina Property, +7 495 374 90 77	АН Davis Тел. 8 980 257 43-00	Malina Property, +7 495 374 90 77	Malina Property, +7 495 374 90 77	тел. 8 909 905 46-17	Malina Property, +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв. м	770,80	743,00	573,80	955,00	1 135,00	492,00	335,30
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>176 000 000</b>	<b>150 000 000</b>	<b>239 999 990</b>	<b>240 000 000</b>	<b>160 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС</b>	<b>x</b>	<b>236 878</b>	<b>261 415</b>	<b>251 309</b>	<b>211 454</b>	<b>325 203</b>	<b>223 680</b>
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен



### Проверка достоверности информации о сделках

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

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

### 5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>51</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

### 5.2.3. Внесение корректировок

#### Последовательность корректировок<sup>52</sup>

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

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

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r).^{53}$$

<sup>51</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

<sup>52</sup> С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.

<sup>53</sup> Расшифровка обозначений в формуле приводится далее по тексту Отчета.



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

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

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

где:

$\Pi_i$  – цена i-го аналога до корректировки;

$\Pi_i^{\text{КОР}}$  – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

$a_1, \dots, a_k$  – корректирующие коэффициенты;

$\Delta x_j$  – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

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

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

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

Формула расчета корректировок имеет следующий вид:

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

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

$K_{OO}$  – коэффициент состояния отделки Объекта оценки.

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

В расчете использованы средние значения коэффициентов.

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

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

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке, вид права земельного участка – долгосрочная аренда. Абсолютное большинство объектов-аналогов – это встроенные помещения и встроено-пристроенные здания, информация по земельным участкам аналогов отсутствует. В связи с этим, корректировка на передаваемые права на земельные участки не проводится.

Объекты-аналоги имеют заключенные договоры аренды, как и оцениваемый объект. При этом подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полученным при интервьюировании (минимальной арендной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды, Оценщик не может достоверно утверждать о данном факте. Таким образом, Оценщик допускает отсутствие необходимости вводить корректировку по данному критерию. Типичным для торговых объектов является наличие кроме минимальной платы процентной платы от объема продаж. Данная плата может отличаться по уровню процента, так и в зависимости от объема выручки арендатора. Оценщик делает



допущение о соответствии данных, указанных в объявлении или при интервьюировании, фактически заключенным договорам аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

*Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).* Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

*Условия рынка. Скидка на торг.*

По последним данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт, скидки на торг для торговых помещений в г. Москве на дату оценки составляют 4%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	<b>А. При продаже объектов</b>						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93

Рис. 23. Скидки на торг<sup>54</sup>

<sup>54</sup> НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" // <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2024-goda>



**Таблица № 23. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

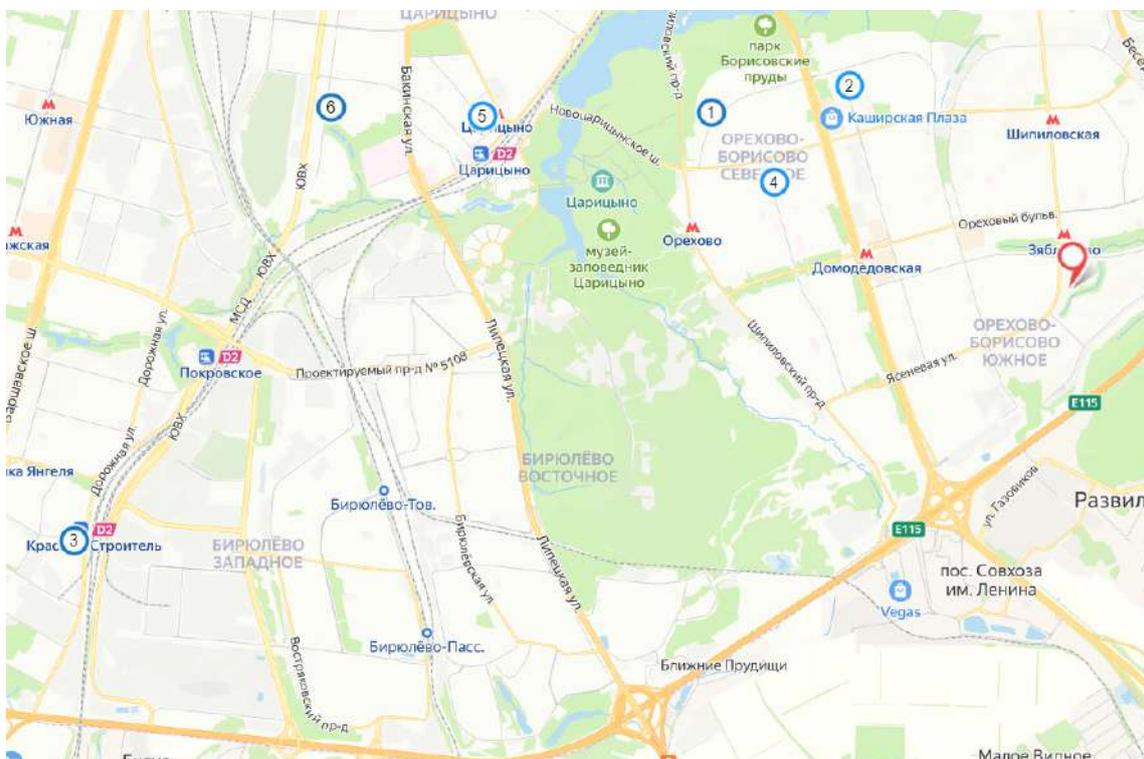
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	?	236 878	261 415	251 309	211 454	325 203	223 680
Переданные права	вид права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	236 878	261 415	251 309	211 454	325 203	223 680
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	236 878	261 415	251 309	211 454	325 203	223 680
Дата продажи	дата	Сен. 23	мар.24	мар.24	мар.24	мар.24	мар.24	мар.24
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	236 878	261 415	251 309	211 454	325 203	223 680
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	227 402	250 959	241 257	202 996	312 195	214 733
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>227 402</b>	<b>250 959</b>	<b>241 257</b>	<b>202 996</b>	<b>312 195</b>	<b>214 733</b>



**Корректировка по II группе элементов сравнения**

**Корректировка на местоположение**

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



**Рис. 24. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки**

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной ценовой зоне: в Южном Административном округе между ЧТК и МКАД, соответствующий коэффициент ценовой зоны. Корректировка на данный фактор для этих объектов-аналогов не требуется.

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

*Корректировка на удаленность от станции метро.* Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 г.:

**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	1,18	1,29	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,17	1,25
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,07	1,14
	от 10 до 15 мин	0,73	0,86	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,80	0,87	0,93	1,00

**Рис. 25. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>55</sup>**

<sup>55</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 48



Объект оценки и объект-аналог № 5 расположены от метро менее 5 мин ходьбы, объекты-аналоги №№ 1,3,4 – на расстоянии 10-15 мин ходьбы, корректировка составит +17%, объект-аналог № 2 расположен от метро в 17 мин пешей доступности, к объекту- аналогу №2 применена корректировка +21 % (=срзнач 25% (транспортная доступность); 17% (пешей доступностью 10-15 мин)). Объект-аналог № 6 расположен от метро в транспортной доступности, корректировка составит + 25%.

**Таблица № 24. Расчет корректировки на удаленность от станции метро**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Расстояние до ст. метро, мин. <sup>56</sup>	4	11	17	14	12	2	Транспортная доступность
Удаленность от метро, мин	До 5 мин	10-15	Расстояние 15 -20 мин пешком	10-15	10-15	До 5 мин	Транспортная доступность
Величина корректировки, %	x	17,00%	21,00% (=срзнач 17%;25%)	17,00%	17,00%	0,00%	25,00%

*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, 01.01.2024 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	1,21	1,09	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. 26. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>57</sup>**

**Таблица № 25. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Вторая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально
Коэффициент	1,21	1,21	1,09	1,06	1,21	1,09	1,00
Величина корректировки, %	x	0,0%	11,0%	14,2%	0,0%	11,0%	21,0%

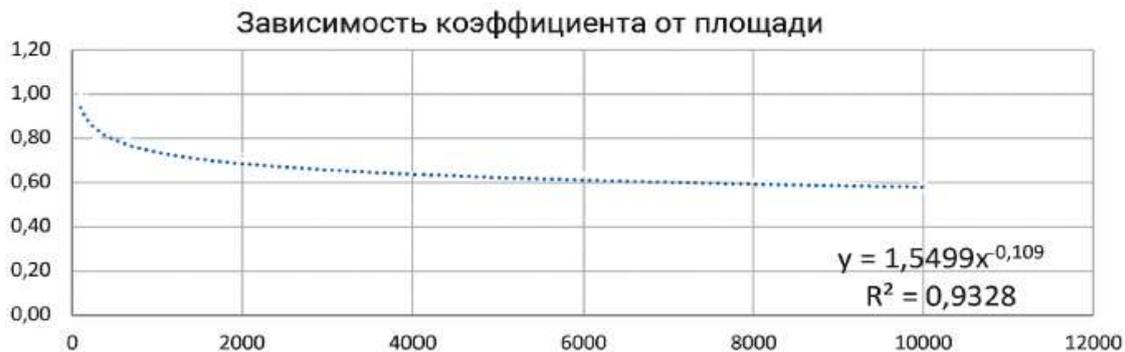
*Корректировка на площадь улучшений.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 г., согласно которому зависимость от площади описывается следующим графиком:

<sup>56</sup> Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

<sup>57</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 48





**Рис. 27. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>58</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (Y_{\text{оо}}/Y_{\text{оа}}) - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $Y$  – зависимость от площади объекта, кв. м. согласно формуле:  $Y_{\text{оо}} = 1,5499 * x^{-0,109}$ ;
- $-0,109$  – коэффициент торможения.

**Таблица № 26. Корректировка на площадь**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Общая площадь, кв. м	770,8	743,0	573,8	955,0	1 135,0	492,0	335,3
Коэффициент, $Y_{\text{оо}} = 1,5499 * x^{-0,109}$	0,751	0,754	0,776	0,734	0,720	0,789	0,822
Величина корректировки, %	x	-0,40%	-3,17%	2,36%	4,31%	-4,78%	-8,67%

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемый объект является зданием. Объекты-аналоги №№ 1, 5 встроенные помещения. Требуется корректировка. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 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. 28. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта<sup>59</sup>**

**Таблица № 27. Расчет корректировки**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Тип объекта	Здание	Встроенное помещение	Пристроенное здание	Здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение	Пристроенное здание
Коэффициент	1,04	1,00	1,04	1,04	1,04	1,00	1,04
Величина корректировки, %	x	4,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%

<sup>58</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 49

<sup>59</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 47



Корректировка на тип 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	1,20

**Рис. 29. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки<sup>60</sup>**

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1-4, 6 имеют стихийную парковку, коэффициент соответствия 1, корректировка не требуется. Объект-аналоги № 5 – организованную парковку, коэффициент соответствия 1,1, требуется корректировка. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 г.

**Таблица № 28. Корректировка на тип парковки**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Тип парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка				
Коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,0
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,09%	0,00%

Этаж расположения

Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 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	1,24	1,10	1,38
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,05	1,19
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	1,04	1,14

**Рис. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>61</sup>**

Площадям, расположенным на 1 этажах присвоен коэффициент 1,24, в подвальном этаже присвоен коэффициент 1.

**Таблица № 29. Расчет корректировки**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Этаж расположения	1	1 этаж - 445 кв. М (60%), подвал - 298 кв. М (40%)	1	1-796,2 кв.м. (83%), подвал - 158,8 кв.м. (17%)	1 этаж - 665 кв. М (59%), подвал - 470 кв. М (41%)	1	1-297,1 кв.м. (89%), подвал - 37,9 кв.м.(11%)
Коэффициент	1,24	1,14 (=1,24*0,6+1*0,4)	1,24	1,20 (=1,24*0,83+1*0,17)	1,14 (=1,24*0,59+1*0,41)	1,24	1,21 (=1,24*0,89+1*0,11)
Величина корректировки, %	x	8,39%	0,00%	3,40%	8,62%	0,00%	2,18%

<sup>60</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 52

<sup>61</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 50



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

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

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

#### 5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

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

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

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

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

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

$N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;

$a_n$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

$A$  – сумма разниц  $(1-a_n)$ .

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



**Таблица № 30. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	227 402	250 959	241 257	202 996	312 195	214 733
<b>Расстояние до ст. метро, мин.</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>В транспортной доступности</b>
Корректировка, %	x	17,00%	21,00% (=срзнач 17%;25%)	17,00%	17,00%	0,00%	25,00%
<b>Локальное расположение</b>	<b>Первая линия крупной магистральной улицы</b>	<b>Первая линия крупной магистральной улицы</b>	<b>Первая линия не-крупной улицы</b>	<b>Первая линия не-крупной второстепенной улицы</b>	<b>Первая линия крупной магистральной улицы</b>	<b>Вторая линия крупной магистральной улицы</b>	<b>Внутриквартально</b>
Коэффициент	1,21	1,21	1,09	1,06	1,21	1,09	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	11,0%	14,2%	0,0%	11,0%	21,0%
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>770,8</b>	<b>743,0</b>	<b>573,8</b>	<b>955,0</b>	<b>1 135,0</b>	<b>492,0</b>	<b>335,3</b>
Коэффициент	0,751	0,754	0,776	0,734	0,720	0,789	0,822
Корректировка	x	-0,40%	-3,17%	2,36%	4,31%	-4,78%	-8,67%
<b>Тип объекта</b>	<b>Здание</b>	<b>Встроенное помещение</b>	<b>Пристроенное здание</b>	<b>Здание</b>	<b>Пристроенное здание</b>	<b>Встроенное помещение</b>	<b>Пристроенное здание</b>
Коэффициент	1,04	1,00	1,04	1,04	1,04	1,00	1,04
Корректировка, %		4,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%
<b>Этаж расположения</b>	<b>1</b>	<b>1 этаж -445 кв. М (60%), подвал - 298 кв. М (40%)</b>	<b>1</b>	<b>1-796,2 кв.м. (83%), подвал - 158,8 кв.м. (17%)</b>	<b>1 этаж - 665 кв. М (59%), подвал -470 кв. М (41%)</b>	<b>1</b>	<b>1-297,1 кв.м. (89%), подвал - 37,9 кв.м.(11%)</b>
Коэффициент	1,24	1,14	1,24	1,20	1,14	1,24	1,21
Корректировка, %	x	8,39%	0,00%	3,40%	8,62%	0,00%	2,18%
<b>Условия парковки</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Организованная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>
Коэффициент	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,09%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	28,99%	24,84%	36,92%	29,93%	1,14%	39,50%
<b>Итого скорректированная цена аналогов</b>	<b>x</b>	<b>293 331</b>	<b>313 305</b>	<b>330 320</b>	<b>263 747</b>	<b>315 762</b>	<b>299 556</b>
Сумма модулей частных корректировок*		29,79%	31,18%	36,92%	29,93%	28,88%	56,85%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	0,70	0,69	0,63	0,70	0,71	0,43
Весовой коэффициент	100,0%	18,2%	17,8%	16,3%	18,1%	18,4%	11,2%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС</b>	<b>302 385</b>	<b>53 289</b>	<b>55 796</b>	<b>53 919</b>	<b>47 822</b>	<b>58 112</b>	<b>33 447</b>



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, руб. с НДС	233 078 390						

*Размах вариации откорректированных цен объектов-аналогов составляет 20%, коэффициент вариации - 8% (меньше предельно допустимого значения 33%), что свидетельствует об однородности совокупности.*

*\*В виду отсутствия на открытом рынке более сопоставимых объектов аналогов, объекты- аналоги со значением абсолютной валовой коррекции более 30%, что обусловлено различием по месторасположению, площади, включены в расчет. При этом, выборка скорректированных значений объектов- аналогов является однородной.*



### 5.3. Доходный подход

К оценке применен метод дисконтирования денежных потоков.

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

Последовательность применения метода дисконтирования денежных потоков для оценки недвижимости:<sup>62</sup>

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

По состоянию на дату оценки помещение площадью 668,9 кв.м. сдано в аренду по долгосрочному договору № 13394 аренды нежилого помещения от 08 декабря 2017 сроком до 24.12.2027 г. Согласно анализа рынка, диапазон рыночных арендных ставок составляет 20 044 руб./кв.м./год - 35 752 руб./кв.м./год с НДС, контрактная арендная ставка – 28 520 руб./кв.м./год с НДС входит в диапазон рыночных арендных ставок. С учетом долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, которая, согласно рыночным данным, составила 12,9%, наличия возможности ежегодной индексации) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, т. е. договор не является обременением, дополнительный учёт данного факта не требуется.

#### 5.3.1. Выбор модели денежного потока

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

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

#### 5.3.2. Определение длительности прогнозного периода

При выборе прогнозного периода учитываются:

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

Практика оценки показывает, что минимальный срок планируется на уровне 3-х лет, максимальный - до 10 лет. В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

<sup>62</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.



*Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,76<sup>63</sup> года (исходя из даты оценки – 29 марта 2024 г.). Последний год прогнозного периода – 2027 г.*

### 5.3.3. Прогноз ПВД

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

Так как Объект оценки предназначен для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования. Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж в рамках рыночного (сравнительного) подхода, описанный ранее.

При сборе аналогов использовались открытые источники информации: MalinaProperty.ru, Avito.ru. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

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

- тип объекта –отдельно стоящие здания, пристроенные здания, встроенные помещения;
- назначение: торговое, формата стрит-ритейл;
- местоположение – ЮАО, ЮВАО г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- масштаб- площадь объектов от 140 до 800 кв. м;

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 4 к Отчету.

<sup>63</sup> 0,75 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2023 г.



**Таблица № 31. Описание объектов сравнения для определения рыночной ставки аренды**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Фото						
Фото						
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Ясенева, д. 40	г. Москва, ЮВАО, Марьинский б-р, д. 1	г. Москва, ЮВАО, Братиславская, 20	Москва, ЮАО, Шипиловская ул., 1	Москва, ЮАО, Чертановская ул., 47к1	г. Москва, ЮАО, ул. Кантемировская, 16 к 1
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Подзона. Местоположение на территории г. Москвы в пределах МКАД	ЮАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Расстояние до ст. метро, мин.	4	3	10	10	15	12
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы без прямого съезда к зданию
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	подвальный	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	x	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/170975">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/170975</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_produktovyy_magazin_720_m2_3172102942">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_produktovyy_magazin_720_m2_3172102942</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_684_m_3832119089">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_684_m_3832119089</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_psn_390_m2_m_prazhskaya_yuao_2643943355">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_psn_390_m2_m_prazhskaya_yuao_2643943355</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175234">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175234</a>



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	x	Malina Property +7 495 374 90 77	тел. 8 958 753-94-83	тел. 8 916 270-45-92	тел. 8 965 166-12-64	Malina Property +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв.м	770,80	145,0	720,0	684,0	390,0	455,0
Арендная ставка, руб./мес.	?	360 000	1 500 000	1 200 000	800 000	760 000
Арендная ставка, руб./кв.м в год	?	<b>29 793</b>	<b>25 000</b>	<b>21 053</b>	<b>24 615</b>	<b>20 044</b>
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен	Включен
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на КП, %	x	0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	x	<b>35 752</b>	<b>30 000</b>	<b>21 053</b>	<b>29 538</b>	<b>20 044</b>
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен



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

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

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

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

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

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

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой объекты, 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. 2.3. Отчета. Иные ограничения (обременения) у объектов-аналогов не выявлены. 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; расписка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

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

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

	<b>Б. При аренде объектов</b>						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

Примечание:

**Рис. 31. Скидки на торг<sup>64</sup>**

<sup>64</sup>СтамПурелм // <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>



**Таблица № 32. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	35 752	30 000	21 053	29 538	20 044	35 752
Переданные права	вид права	Аренда						
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	35 752	30 000	21 053	29 538	20 044	35 752
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены						
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	35 752	30 000	21 053	29 538	20 044	35 752
Дата продажи	дата	Март 24						
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	35 752	30 000	21 053	29 538	20 044	35 752
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение						
Корректировка	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	34 679	29 100	20 421	28 652	19 443	34 679
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>34 679</b>	<b>29 100</b>	<b>20 421</b>	<b>28 652</b>	<b>19 443</b>	<b>34 679</b>



### Корректировка по II группе элементов сравнения

#### Корректировка на местоположение

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

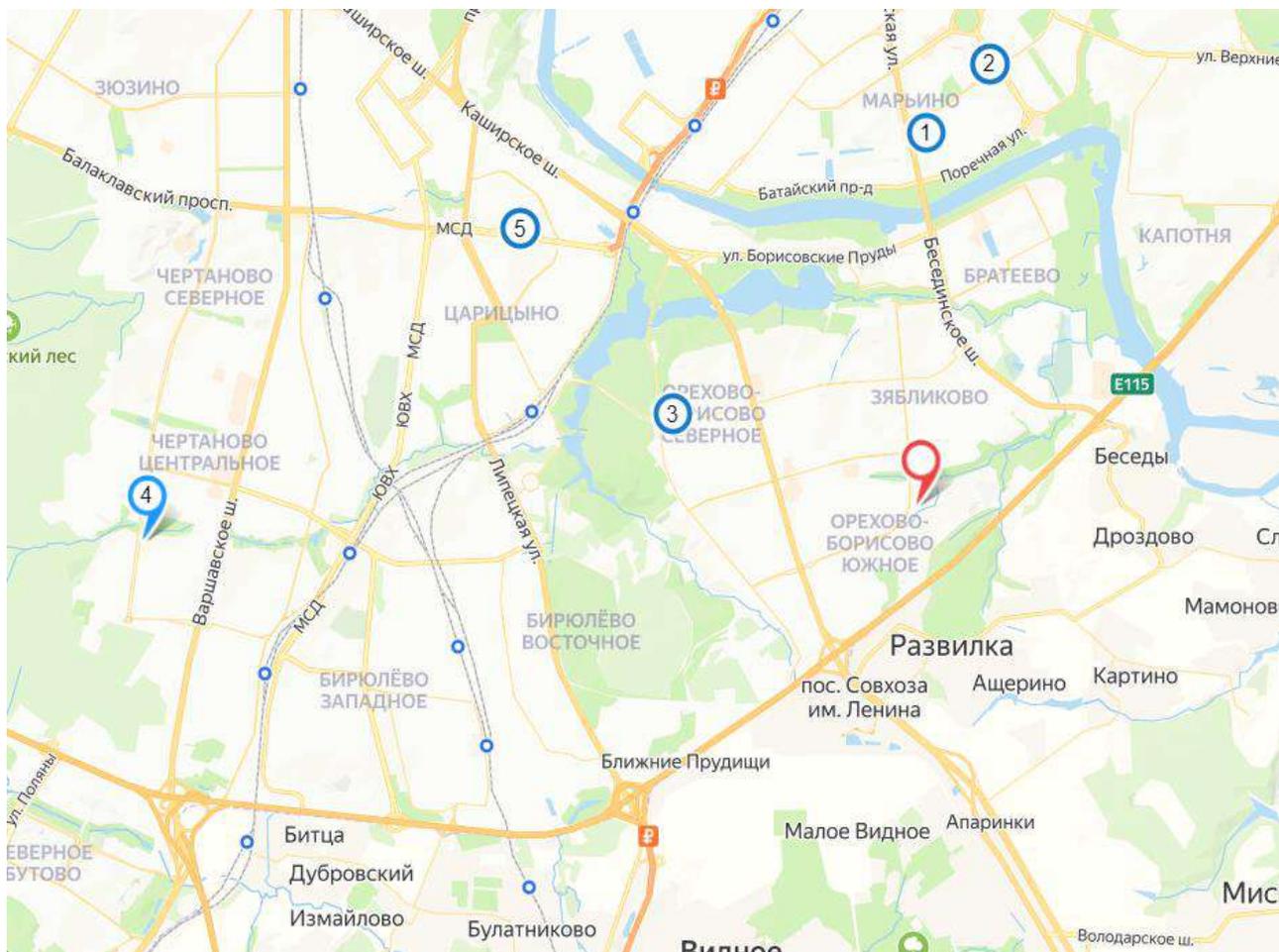


Рис. 32. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки, источник: Яндекс карты

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,54	0,51	0,53	0,46	0,50	0,56	0,55	0,57
	продажа	0,55	0,55	0,56	0,45	0,53	0,61	0,58	0,61
Торговые	аренда	0,51	0,58	0,54	0,53	0,57	0,61	0,64	0,56
	продажа	0,55	0,53	0,52	0,50	0,55	0,56	0,61	0,52

Рис. 33. Коэффициенты ценовых зон для корректировки на местоположение объектов коммерческой недвижимости на территории г. Москвы в пределах МКАД<sup>65</sup>

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 3-5 расположены в Южном административном округе (ЮАО) Москвы в зоне между ЧТК и МКАД, коэффициент ценовой зоны 0,57, корректировка не требуется. Объект-аналог № 1 расположен между ЧТК и МКАД в Юго-Восточном Административном округе (ЮВАО), коэффициент ценовой зоны 0,53, но близко к ЮАО Москвы (сопоставимы по направлению), поэтому объекту-аналогу №№ 1 присвоено среднее значение коэффициента ценовых зон 0,55 (срзнач 0,53;0,57). Объект-аналог № 2 расположен между ЧТК и МКАД в ЮВАО, коэффициент ценовой зоны 0,53.

<sup>65</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г, стр. 79.



**Таблица № 33. Расчет корректировки на местоположение в ценовой зоне**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение на территории г. Москвы в пределах МКАД (Ценовая зона и подзона)	ЮАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Коэффициент	0,57	0,55 (=срзнач 0,53;0,57)	0,53	0,57	0,57	0,57
Величина корректировки, %	х	3,64%	7,55%	0,00%	0,00%	0,00%

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, 01.01.2024 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

#### 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	1,18	1,29	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,17	1,25
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,07	1,14
	от 10 до 15 мин	0,73	0,86	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,80	0,87	0,93	1,00

**Рис. 34. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>66</sup>**
**Таблица № 34. Расчет корректировки на удаленность от станции метро**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Расстояние до ст. метро, мин. <sup>67</sup>	4	3	10	10	15	12
Удаленность, мин	до 5 мин	до 5 мин	5-10	5-10	10-15	10-15
Корректировка, %	х	0,00%	9,00%	9,00%	17,00%	17,00%

*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, 01.01.2024 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	1,21	1,09	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. 35. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>68</sup>**

<sup>66</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 48

<sup>67</sup> Принт скриншотов, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

<sup>68</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 48



**Таблица № 35. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы без прямого съезда к зданию
Коэффициент	1,21	1,06	1,21	1	1,21	1,09
Величина корректировки, %	x	14,15%	0,00%	21,00%	0,00%	11,01%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект является зданием, объекты-аналоги являются помещениями, требуется корректировка.

## 2. Тип объекта

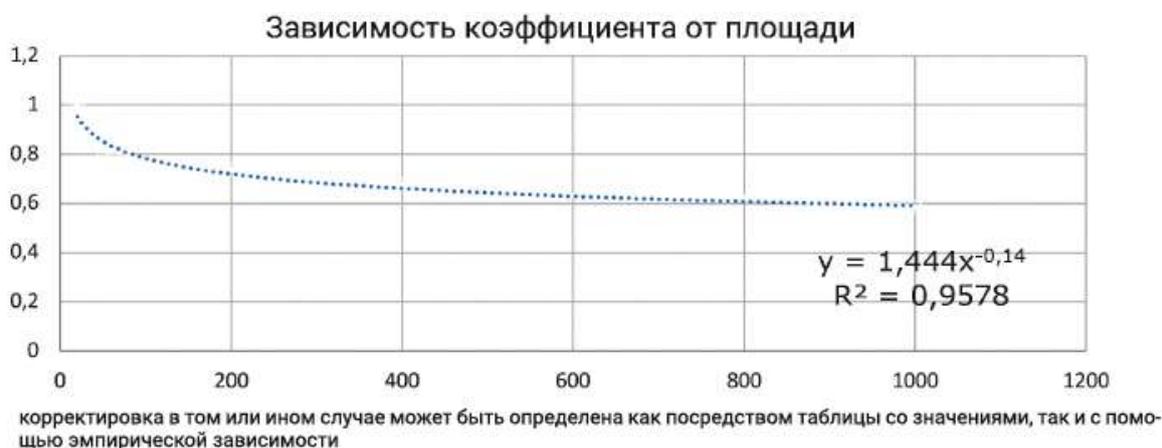
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,05

**Рис. 36. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта<sup>69</sup>**

Корректировка к объектам-аналогам составит +4%.

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, 01.01.2024, согласно которому зависимость описывается следующим графиком:



**Рис. 37. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>70</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (Y_{\text{оо}}/Y_{\text{оа}}) - 1, \text{ где:}$$

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

<sup>69</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 47

<sup>70</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 49



- $Y$  – зависимость от площади объекта, кв. м. согласно формуле:  $Y_{00} = 1,444 * x^{-0,14}$
- -0,14 – коэффициент торможения.

**Таблица № 36. Корректировки на площадь**

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Общая площадь, кв. м	770,8	145,0	720,0	684,0	390,0	455,0
Коэффициент, $Y = 1,444 * x^{-0,14}$	0,569	0,719	0,575	0,579	0,626	0,613
Корректировка, %	x	-20,86%	-0,95%	-1,66%	-9,10%	-7,11%

*Этаж расположения*

Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 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	1,24	1,10	1,38
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,05	1,19
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	1,04	1,14

**Рис. 38. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>71</sup>**

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,2,4,5, расположенным на 1 этажах присвоен коэффициент 1,24, объект-аналог № 3 расположен в подвальном этаже, присвоен коэффициент 1. Корректировка к объекту-аналогу № 3 составит +24%  $(=1,24/1-1)*100\%$ .

*Корректировки на техническое состояние, на тип входа, на тип парковки, на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)* не вводились, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют схожие характеристики.

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

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

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее.

<sup>71</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 50



Таблица № 37. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	34 679	29 100	20 421	28 652	19 443
<b>Подзона. Местоположение на территории г. Москвы в пределах МКАД</b>	<b>ЮАО</b>	<b>ЮВАО</b>	<b>ЮБАО</b>	<b>ЮАО</b>	<b>ЮАО</b>	<b>ЮАО</b>
Коэффициент	0,57	0,55	0,53	0,57	0,57	0,57
Корректировка, %	x	3,64%	7,55%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Расстояние до ст. метро, мин.</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>12</b>
Удаленность, мин	до 5 мин	до 5 мин	5-10	5-10	10-15	10-15
Коэффициент	1,00	1,00	1,09	1,09	1,17	1,17
Корректировка, %	x	0,00%	9,00%	9,00%	17,00%	17,00%
<b>Локальное расположение</b>	<b>Первая линия крупной магистральной улицы</b>	<b>Первая линия не крупной второстепенной улицы</b>	<b>Первая линия крупной магистральной улицы</b>	<b>Внутриквартально</b>	<b>Первая линия крупной магистральной улицы</b>	<b>Первая линия крупной магистральной улицы без прямого съезда к зданию</b>
Коэффициент	1,21	1,06	1,21	1	1,21	1,09
Корректировка, %	x	14,15%	0,00%	21,00%	0,00%	11,01%
<b>Тип объекта</b>	<b>Здание</b>	<b>Помещение</b>	<b>Помещение</b>	<b>Помещение</b>	<b>Помещение</b>	<b>Помещение</b>
Коэффициент	1,04	1	1	1	1	1
Корректировка, %	x	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>770,8</b>	<b>145,0</b>	<b>720,0</b>	<b>684,0</b>	<b>390,0</b>	<b>455,0</b>
Коэффициент	0,569	0,719	0,575	0,579	0,626	0,613
Корректировка, %	x	-20,86%	-0,95%	-1,66%	-9,10%	-7,11%
<b>Этаж</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>подвальный</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Коэффициент	1,24	1,24	1,24	1,00	1,24	1,24
Корректировка	x	0,00%	0,00%	24,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	0,93%	19,60%	56,34%	11,90%	24,90%
<b>Итого скорректированная цена аналогов, руб. с НДС</b>	<b>x</b>	<b>35 002</b>	<b>34 803</b>	<b>31 927</b>	<b>32 063</b>	<b>24 283</b>
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	42,64%	21,50%	59,66%	30,10%	39,12%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	57,36%	78,50%	40,34%	69,90%	60,88%
Весовой коэффициент	100,0%	18,7%	25,6%	13,1%	22,8%	19,8%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>31 752</b>	<b>6 540</b>	<b>8 900</b>	<b>4 196</b>	<b>7 301</b>	<b>4 815</b>



Размах вариации откорректированных цен объектов-аналогов составляет 31%, коэффициент вариации - 14% (меньше предельно допустимого значения 33%), что свидетельствует об однородности совокупности.

\*В виду отсутствия на открытом рынке более сопоставимых объектов аналогов, объекты- аналоги со значением абсолютной валовой коррекции более 30%, что обусловлено различием по месторасположению, площади, включены в расчет. При этом, выборка скорректированных значений объектов- аналогов является однородной.

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

**Таблица № 38. Расчет потенциального валового дохода**

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	770,8
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м./год	31 752
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	24 474 412

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

**Таблица № 39. Прогноз ИПЦ**

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028
Институт "Центр развития". Консенсус-прогноз на 2024-2030 гг. (опрос 8-19 февраля 2024 г.), <a href="https://dcenter.hse.ru/">https://dcenter.hse.ru/</a>	5,10%	4,00%	4,00%	4,10%	4,10%
Макроэкономический опрос Банка России, март 2024 г. // <a href="https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo br/">https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo br/</a>	5,20%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%
<b>Инфляция, принимаемая к расчету</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,1%</b>

По прогнозу Института «Центр развития» ожидается инфляция в РФ в 2024 году 5,1%, в последующие годы снизится и по оценкам составит 4,0% далее. По прогнозам Банка России инфляция в 2024 г составит 5,2%, далее снижение до 4%.

**Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 8–19 февраля 2024 г.)**

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,4	1,4	1,7	1,8	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,1	3,2	3,2	3,3	3,2	3,2	3,3
Реальные располагаемые доходы, % прироста	2,4	1,8	1,3	1,4	1,4	1,2	1,2
Индекс потребительских цен, % прироста	5,1	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	11,00	7,72	6,69	6,62	6,68	6,60	6,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	94,3	97,5	98,0	100,4	101,9	103,7	105,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	67,5	66,8	66,9	66,6	67,9	67,3	67,9

**Рис. 39. Прогноз инфляции Института «Центр развития» на 202-2030 гг.<sup>72</sup>**

<sup>72</sup> Источник: Институт «Центр развития». Консенсус – прогноз на 2023-2029 гг (опрос 8-19 февраля 2024 г.) // <https://dcenter.hse.ru/>



## Результаты опроса: март 2024 года\*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,2 (4,9)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)

Рис. 40. Прогноз инфляции Банка России на 2024-2026 гг.<sup>73</sup>

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

Таблица № 40. Прогноз ПВД (с НДС, без коммунальных расходов)

Период	29.03.2024 – 31.12.2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м /год	31 752	33 387	34 739	36 129	37 592
Долгосрочный темп роста в год, %	5,2%	4,1%	4,0%	4,1%	4,1%
Площадь, кв. м	770,80	770,80	770,80	770,80	770,80
Период	0,76	1	1	1	1
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	18 491 778	25 734 844	26 777 105	27 848 189	28 976 041

### 5.3.4. Прогноз ДВД

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

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

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

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_1), \text{ где:}$$

- $K_{v1}$  – потери от незаполняемости и неуплаты;
- $K_v$  – потери от незаполняемости;
- $K_1$  – потери от неуплаты.

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

Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости ситуацию, используется переменная величина недозагрузки при сдаче в аренду до конца 2024 г., начиная с 2026 г и постпрогножном периоде - данные по вакансии за последний стабильный с точки зрения экономики РФ год (до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ), а именно 2019 г. Оценщик допускает, что к 2026 г. ситуация на рынке торговой недвижимости стабилизируется в связи с низким вводом новых площадей и реконцепцией имеющихся торговых пространств.

Текущие потери от недоиспользования для торговой недвижимости формата стрит-ритейл в Москве составляют 12,9%. (раздел 3.3.2 отчета). Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.) составляли 6,44%.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> Банк России. Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: март 2024 года (дата проведения опроса 07-12 марта 2024 года) // [https://www.cbr.ru/statistic/ddkp/mo\\_br/](https://www.cbr.ru/statistic/ddkp/mo_br/)

<sup>74</sup> Раздел 3.3.2. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены» настоящего отчета



По ожиданиям экспертов, заполняемость торговых площадей до уровня 2019 года (до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ) будет в дальнейшем снижаться, на этом основании, потери от недоиспользования на 2025 год Оценщик принимает как среднее значение между значениями на текущую дату и докризисного значения, т.е. 9,68% (срзнач 12,9%; 6,44%).

**Таблица № 41. Расчет действительного (эффективного) валового дохода (с НДС, без КУ)**

Период	29.03.2024 – 31.12.2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	18 491 778	25 734 844	26 777 105	27 848 189	28 976 041
Потери от недоиспользования, %	12,9%	9,68%	6,44%	6,44%	6,44%
Потери от неплатежей, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	16 103 873	23 244 569	25 052 660	26 054 766	27 109 984

### 5.3.5. Прогноз операционных расходов (ОР)

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

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

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

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения была принята согласно данным справочника «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г. в размере среднего значения для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД – 24,35%.

#### 13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,35	18,17	30,44
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,66	15,45	29,79

**Рис. 41. Операционные расходы, %<sup>75</sup>**

**Таблица № 42. Прогноз операционных расходов**

Период	29.03.2024 – 31.12.2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	18 491 778	25 734 844	26 777 105	27 848 189	28 976 041
Операционные расходы (ОР), %	24,35%	24,35%	24,35%	24,35%	24,35%
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	4 502 748	6 266 434	6 520 225	6 781 034	7 055 666

### 5.3.6. Прогноз чистых операционных доходов (ЧОД)

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

<sup>75</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 51



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

**Таблица № 43. Расчет чистого операционного дохода**

Период	29.03.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	16 103 873	23 244 569	25 052 660	26 054 766	27 109 984
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	4 502 748	6 266 434	6 520 225	6 781 034	7 055 666
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	-	-	-	-	-
<b>Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС в год</b>	<b>11 601 125</b>	<b>16 978 134</b>	<b>18 532 434</b>	<b>19 273 732</b>	<b>20 054 318</b>

### 5.3.7. Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{76}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Ставка капитализации принята согласно раздела 3.3.2 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговых помещений в размере 8,84%.

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

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

**Таблица № 44. Определение ставки дисконтирования**

Показатель	Значение				
	29.03.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %			8,84%		
Долгосрочный темп роста в год, %	5,2%	4,1%	4,0%	4,1%	4,1%
Ставка дисконтирования, %	13,99%	12,89%	12,84%	12,89%	12,89%

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 учиты-

<sup>76</sup> Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>



вать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

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

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

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

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

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени  $(t - 0,5)$ . При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2024 г. составляет:  $0,38 = 0,76 \text{ года} / 2$ .

**Таблица № 45. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде**

Период	29.03.2024-31.12.2024	2025	2026	2027
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	11 601 125	16 978 134	18 532 434	19 273 732
Период	0,76	1,76	2,76	3,76
Середина периода (период дисконтирования)	0,38	1,26	2,26	3,26
Ставка дисконтирования	13,99%	12,89%	12,84%	12,89%
Коэффициент дисконтирования	0,9517	0,8525	0,7554	0,6693
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	11 041 264	14 474 444	13 998 763	12 899 362

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

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

**Таблица 46. 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 № 47. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. с НДС**

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток в построгнозном периоде, руб. с НДС	20 054 318
2	Ставка капитализации	8,84%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС (3=1/2)	226 889 009
4	Коэффициент дисконтирования <sup>77</sup>	0,6299
5	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС (6=3*5)	142 919 148

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало построгнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,76.

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

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

**Таблица № 48. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода**

Период	29.03.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	11 041 264	14 474 444	13 998 763	12 899 362	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС					142 919 148
<b>Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учета НДС, руб.</b>			<b>195 332 981</b>		

## Раздел 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

<sup>77</sup> Коэффициент дисконтирования последнего прогнозного года для расчета построгнозной стоимости, рассчитывается по формуле на конец периода

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



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

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

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

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

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

Рис. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе<sup>78</sup>

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

Рис. 43. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе<sup>79</sup>

Таблица № 49. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 50. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	234 301 818	195 332 981	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости	206 185 600	163 103 039	-

<sup>78</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

<sup>79</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
(C <sub>min</sub> ), руб.			
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	262 418 037	227 562 923	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	206 185 600	227 562 923	
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются</b>			

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

**Таблица № 51. Ранжирование факторов**

Фактор	Ранг	Вес	Обоснование
<b>Учет влияния рыночной ситуации</b>			
Доходный подход	1	50,0%	По учету влияния рыночной ситуации присваивается одинаковый вес
Рыночный (сравнительный) подход	1	50,0%	
<b>Сумма</b>	<b>2</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Достоверность информации</b>			
Доходный подход	1	25,0%	Степень достоверности информации, использованной Оценщиком в ходе расчета по сравнительному подходу, оценена Оценщиком как более достоверная, вследствие чего по данному фактору подхода придана значимость выше, чем доходному подходу, так как в сложившейся в mine на сегодняшний день политической и экономической ситуации, невозможно достоверно определить значения показателей прогнозного периода, необходимые для расчета доходным подходом (ставки дисконтирования, недозагрузки и др.)
Рыночный (сравнительный) подход	3	75,0%	
<b>Сумма</b>	<b>4</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Учет специфики объекта</b>			
Доходный подход	1	50,0%	По учету специфики подходам присваивается одинаковый вес
Рыночный (сравнительный) подход	1	50,0%	
<b>Сумма</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	
<b>Учет задачи оценки</b>			
Доходный подход	1	50,0%	По учету задачи оценки присваивается одинаковый вес.
Рыночный (сравнительный) подход	1	50,0%	
<b>Сумма</b>	<b>2</b>	<b>100,0%</b>	

**Таблица № 52. Определение весовых коэффициентов**

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный (рыночный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	25,00%	12,50%	12,50%
Достоверность информации	25,00%	6,25%	18,75%
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	25,00%	12,50%	12,50%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,75%</b>	<b>56,25%</b>

**Таблица № 53. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Не применялся	0%
Рыночный (сравнительный) подход, руб.	234 301 818	56,25%
Доходный подход, руб.	195 332 981	43,75%
<b>Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС</b>	<b>217 252 952</b>	

**Таблица № 54. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки**

Показатели	Значение
Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 29 сентября 2023 г. округленно, руб. с НДС	217 252 952
Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом Договора № 13394 аренды нежилого помещения от 08 декабря 2017 г., с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 29 сентября 2023 г. округленно, руб. без НДС	181 044 000



Таким образом,

**Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 29 марта 2024 г. составляет, округленно:**

**181 044 000 (Сто восемьдесят один миллион сорок четыре тысячи) рублей без учета НДС**

*в том числе:*

**- справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 составляет:**

**181 044 000 (Сто восемьдесят один миллион сорок четыре тысячи) рублей без учета НДС**

**- справедливая стоимость<sup>80</sup> права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, принята равной:**

**0 (Ноль) рублей РФ.<sup>81</sup>**

<sup>80</sup> Данная величина носит условный характер и не может рассматриваться отдельно без условий и допущений, указанных в настоящем Отчете. Стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и данная величина не предполагает раздельную продажу.

<sup>81</sup> В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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

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



## ПРИЛОЖЕНИЯ



## Приложение 1. Источники информации

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
5. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
6. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
8. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.
9. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.
10. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.
11. Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008.
12. Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород, 2023. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Под ред. Л. А. Лейфера.
13. НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.01.2024 г.
14. Справочник оценщика недвижимости-2022. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.» Нижний Новгород, 2022. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Под ред. Л. А. Лейфера.
15. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.



## Приложение 2. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 34

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

г. Москва

«22» марта 2024 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 Спирского Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/24 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и

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

заключили настоящее Задание на оценку № 34 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 по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющим соответствующую квалификацию и образовании (указывается применимый):

2.1. Васильевой Татьяной Юрьевной, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00224/20-02 от 30 ноября 2021 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2024 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020332-1 от 31 мая 2021 года, членство в членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3996 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 22 (Двадцати двух) 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 ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Размер дополнительной ответственности Исполнителя ограничивается страховой суммой 1 101 000 000 (Один миллиард сто один миллион) рублей, указанной в полисе ПАО СК «Росгосстрах» № 27808100-470802623679-134-131. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (едиными)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».

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



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

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

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

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

- магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100.
- права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89.

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

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

8. Предпосылки стоимости и основания для их установления:

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

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

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

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

9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 29 марта 2024 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 подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

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



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

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

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

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

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

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

11.16. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

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

11.18. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

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

11.19. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в



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

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

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

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

12. Специальные допущения: Необходимость специальных допущений не выявлена.

13. 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 здание: право долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.
- Права аренды на земельный участок, 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 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.

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

19. 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.

20. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее 29 марта 2024 г.

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

22. Настоящее задание на оценку составлено в 1 (Одном) экземпляре и вступает в силу в день подписания Сторонами квалифицированной электронной подписью через систему электронного документооборота «Контур.Диадок».

23. 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** /

**Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**

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

Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, 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 5e42bc10-3a4b-4b2e-af2e-809c66b2f5a7



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

Подписи	Организация, сотрудник	Доверенности: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
отправителя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B0689F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	22.03.2024 09:21 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	 Не требуется для подписания	02A80DC500EB0E48446FF45A6 8699DB89 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	22.03.2024 13:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 6 из 6



## Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

Аналог № 1. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162475>

The screenshot shows a real estate listing on the Malina Property website. The listing is for a commercial property for sale, featuring a supermarket (Pятерочка) and an adjacent pharmacy (Аптеки ГорЗдрав). The property is located in Moscow, at Marshal Zakharcheva St. 16, Building 2, Orekhovo district, which is a 11-minute walk from the Orekhovo metro station. The listing includes a main photo of the building, a map showing the location, and a list of technical specifications. The price is 176,000,000 RUB, with a price per square meter of 236,877 RUB. The property has a total area of 743 square meters, is on the 1st floor, and has a parking lot in front. The listing also includes contact information for the agent and a link to download the presentation.

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ

**MALINA PROPERTY** +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

### Продажа помещения с супермаркетом Пятерочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 162475) г. Москва, Маршала Захарова д. 16 корпус 2  
Орехово (пешком 11 мин.) Просмотров: 1094

Цена объекта : 176 000 000 **₽**      Цена за м2 : 236 877 **₽**

Площадь	743 м2
Этаж	1,-1
Планировка	Зальная
Отделка	За выездом арендатора
Высота потолков	3,26 м
Мощность электроэнергии	70 кВт
Парковка	Перед фасадом

**Информация по арендатору**

Арендатор: супермаркет Пят  
Срок договора аренды от: 2018  
Срок договора аренды до:  
Месячная аренда 1 468 000 **руб.**

Расположение Как доехать      Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ      ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения 743 м2 с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на ул. Маршала Захарова, д. 16 корпус 2 (11 минут пешком от м. Орехово).



**Малина Недвижимость** | Аренда и продажа коммерческой недвижимости | +7 495 374 90 77 | ПОДБОР ОБЪЕКТА

### Продажа помещения с супермаркетом Пятёрочка

торговое помещение (лот 156673) | г. Москва, Маршала Захарова д. 16 корпус 2 | Орехово (пешком 11 мин.) | Просмотров: 1105

**Цена объекта:** 176 000 000 Р | **Цена за м2:** 236 877 Р

- Площадь: 743 м2
- Этаж: 1,-1
- Планировка: Зальная
- Отделка: За выездом арендатора
- Высота потолков: 3,26 м
- Мощность электроэнергии: 70 кВт
- Парковка: Перед фасадом

#### Информация по арендатору

Арендатор: супермаркет Пятёрочка  
 Срок договора аренды от: 2018  
 Срок договора аренды до: 2025  
 Месячная арендная плата: 1 468 000 руб.  
 Годовой арендный поток: 17 616 000 руб.  
 Окупаемость: 10 лет (без учета индексации)  
 Ликвидность: 10% годовых

**1 линия домов.**  
 445 м2 на 1 этаже, 298 м2 в подвале, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,26 м. Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: магазин "Вкусвилл", аптека "Горздрав".

Арендатор: супермаркет "Пятёрочка", месячная арендная плата с 1 марта 1 468 000 рублей, долгосрочный договор аренды с 2018 по 2025 года, без привязки к ТО. Индексация на индекс потребительских цен с 2018 года.

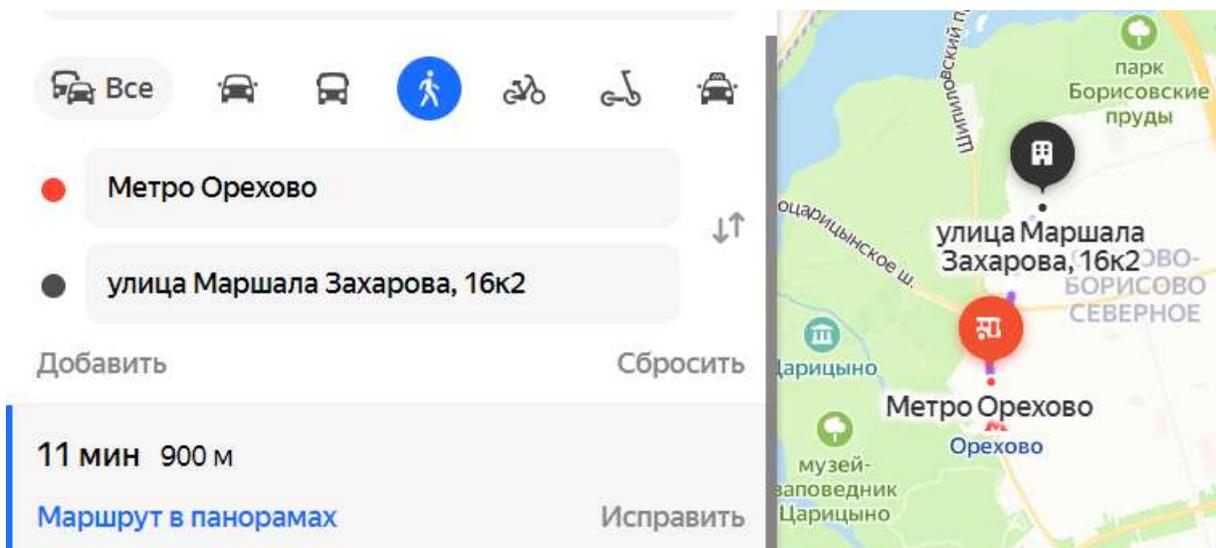
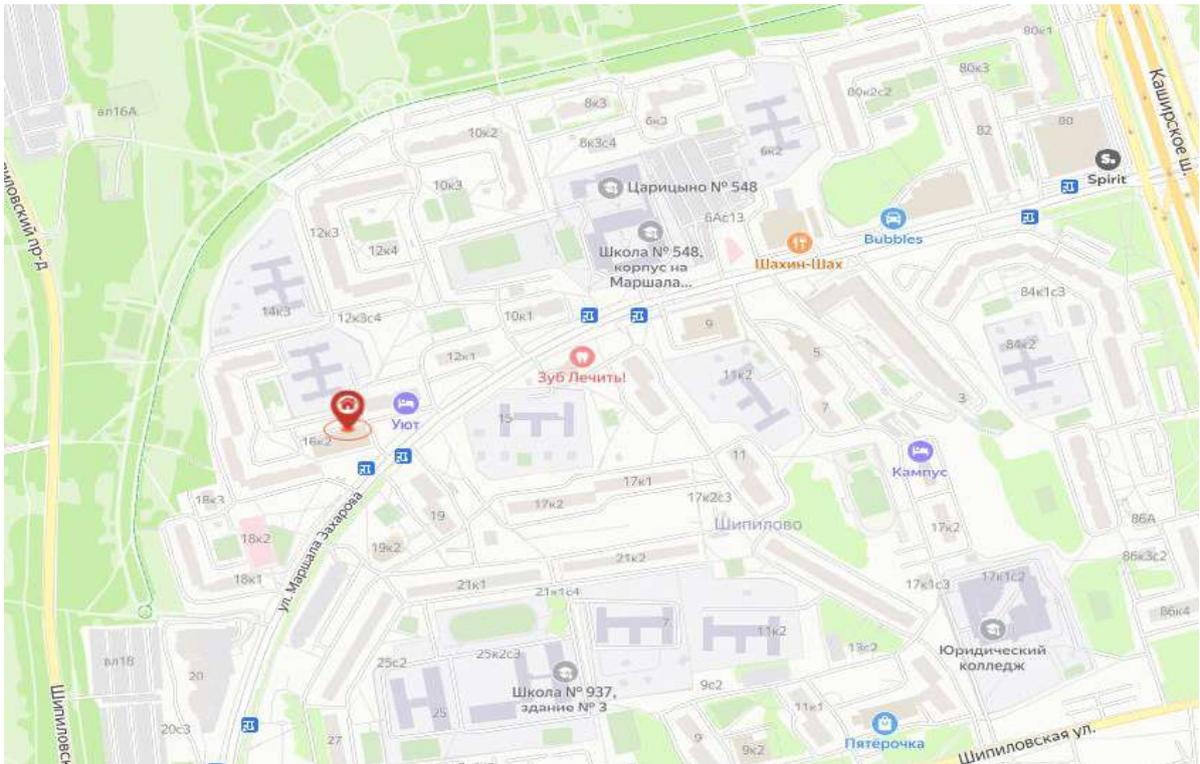
Стоимость продажи 176 млн. рублей. Без комиссии.

**Коммерческие условия**

- Годовой арендный поток: 17 616 000 руб.
- Окупаемость: 10 лет (без учета индексации)
- Доходность: 10% годовых
- Цена за м2: 236 877 руб
- Общая стоимость: 176 000 000 руб
- Комиссия: Без комиссии

**ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ**





Аналог 2. [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/gab\\_s\\_diksi\\_3412553352](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_diksi_3412553352)

www.avito.ru Габ с Дикси в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

## Габ с Дикси

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



150 000 000 ₽ ▾  
261 415 ₽ за м²

8 980 257-43-00

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Davis  
Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



www.avito.ru Габ с Дикси в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 40 кВт
Общая площадь: 573.8 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	Арендаторы: помещение сдано
Высота потолков: 3.8 м	

150 000 000 ₽ ▾  
261 415 ₽ за м²

8 980 257-43-00

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

www.avito.ru Габ с Дикси в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

### Расположение

Москва, ул. Генерала Белова, 5

- Домодедовская 16-20 мин.
- Орехово 21-30 мин.
- Шипиловская 21-30 мин.

Скрыть карту



150 000 000 ₽ ▾  
261 415 ₽ за м²

8 980 257-43-00

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Davis  
Компания



### Описание

Продается коммерческое помещение ул. Генерала Белова, 5.

Ближайшая станция метро Домодедовская, 15 минут пешком.

Привлекательный объект расположен на первой линии домов в густонаселенном жилом массиве. Район с развитой инфраструктурой, вокруг здания располагаются жилые дома, учебные заведения, школы, поликлиника, фитнес-клуб и др. Напротив остановка общественного транспорта и пешеходный переход. Перед зданием находится большой паркинг. Отличная визуализация со всех ракурсов.

Площадь 573,8 м2 является встроенно - пристроенным помещением на первом этаже с открытой планировкой. Высота потолка - 3,8 м. Присутствуют все необходимые коммуникации. Электрическая мощность - 40 кВт.

Арендатор - сетевой супермаркет ДИКСИ.

Данную площадь занимает с 2005 года

ДА заключен до 2025 года.

Стоимость ГАБ - 150 000 000 рублей.

### О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 3412553352 · 11 марта в 15:03 · 707 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

150 000 000 ₽ ▾

261 415 ₽ за м²

8 980 257-43-00

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Davis

Компания

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Davis

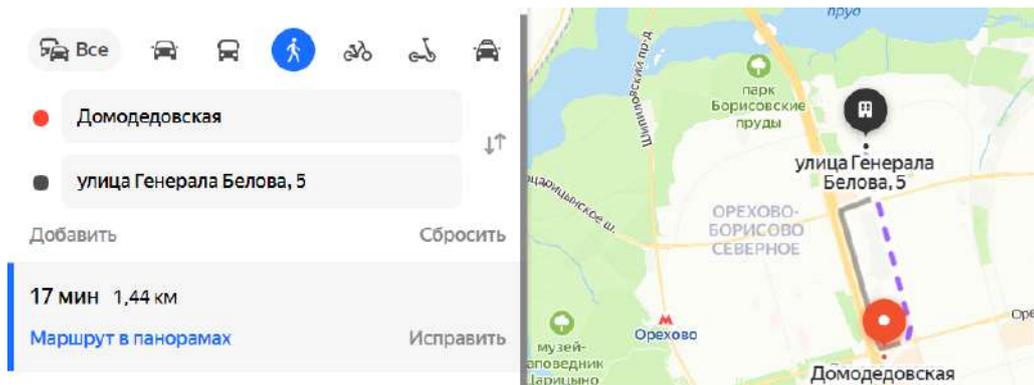
Предлагаем только проверенные объекты.



Дикси в шаговой доступности от метро Парк Победы  
228 000 000



Габ с якорным



Аналог 3.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svob.\\_naznach.\\_prodazha\\_955\\_m\\_moskva\\_rayon\\_yuzhnoe\\_1934494245](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._prodazha_955_m_moskva_rayon_yuzhnoe_1934494245)

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

## Своб. назнач. (продажа) 955 м²

### Москва, район Южное

239 999 990 ₽ 251 309 ₽ за м²

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

8 958 764-91-90

АН "Славный Градь"  
Компания  
На Авито с января 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена Иванова

Только на Авито  
Недвижимость не нашлась на других сервисах

### О здании

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 955 м²

Тип сделки: продажа

Своб. назнач. (продажа) 955 м² Москва, ... 239 999 990 ₽

Елена Иванова 8 958 764-91-90

### Расположение

Москва, ул. Газопровод, 6А

- Улица академика Янгеля 11-15 мин.
- Аннино 16-20 мин.
- Лесопарковая от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



## Описание

Продается два отдельно стоящих здания с землей по адресу город Москва ул. Газопровод, д. 6 А (703,4 кв.м.) и д. 6 А стр. 2. (251,6 кв.м.). Общая площадь двух зданий 955 кв.м. 1я линия. Помещения торгового/общественного питания/свободного назначения. 2 Телефона МГТС, санузлы в обоих помещениях. Несколько отдельных входов в каждое помещение, парковка, дебаркадер. Все коммуникации имеются. Витрины, высота потолков 3 м. Земельный участок 0,23 га в собственности, расположен рядом с ж/д станцией Красный строитель, в жилом массиве. Собственность более 3х лет. Существует возможность постройки торгового комплекса. ГПЗУ на строительство 4918 кв.м. стоянка на 55 м/м. Станция метро ул.Академика Янгеля, 15 минут пешком. Распределение площади по этажам 1 строение общая площадь 703,4 кв.м, 1 этаж - 544,6 кв.м. (Высота потолков 3,80), подвал 158,8 кв.м. (Н-2,42). 2 строение только 1 этаж - 251,6 кв.м. (Высота потолков - 3,10); Тип здания Отдельно стоящее здание.

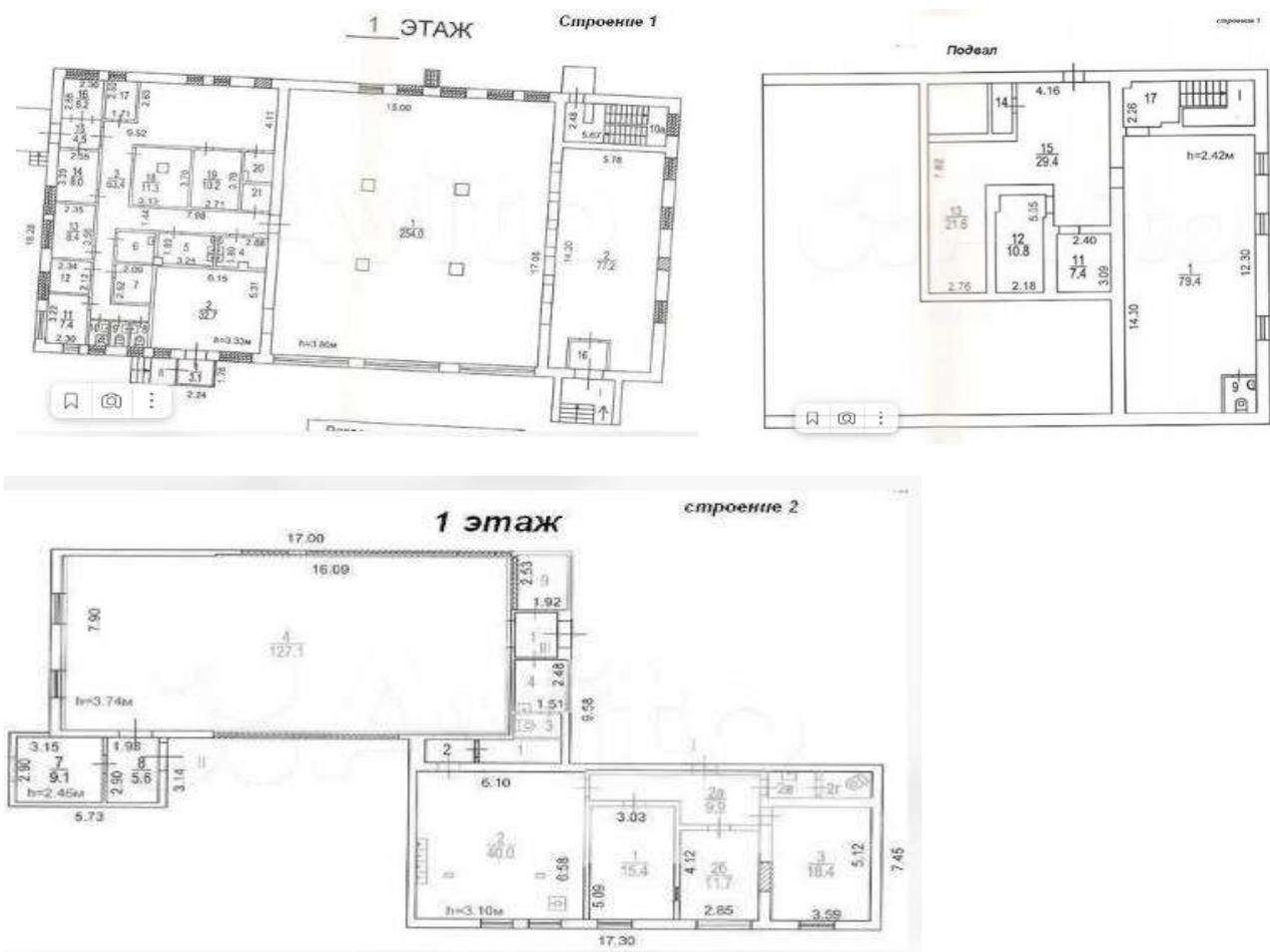
## О здании

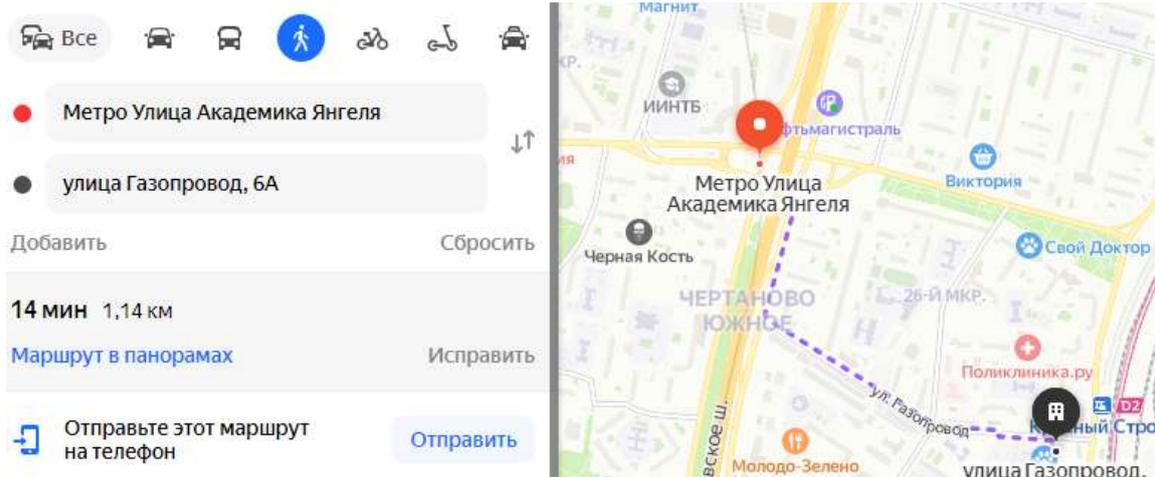
Тип здания: другой

Парковка: нет

№ 1934494245 - 11 марта в 17:52 - 280 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться





Аналог 4. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469>

malinaproperty.ru Продажа помещения с арендатором Магнит

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ

**MALINA PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77

### Продажа помещения с арендатором Магнит

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 159469) г. Москва, Домодедовская д. 1к1 М Орехово (пешком 12 мин. транспортом 3 мин.)

Цена объекта : 240 000 000 ₽

Цена за м2 : 211 453 ₽

Площадь : 1135 м2

Этаж : -1,1

Планировка : Зальная

Отделка : Качественный ремонт

Высота потолков : 3,1 м

Мощность электроэнергии : 60 кВт

Парковка : Перед фасадом

#### Информация по арендатору

Арендатор: Магнит

Срок договора аренды от: 09.11.2017

Срок договора аренды до: 30.09.2027

Месячная арендная плата: 1 500 000 руб.

Годовой арендный поток: 18 000 000 руб.

Ежегодная индексация: 6%

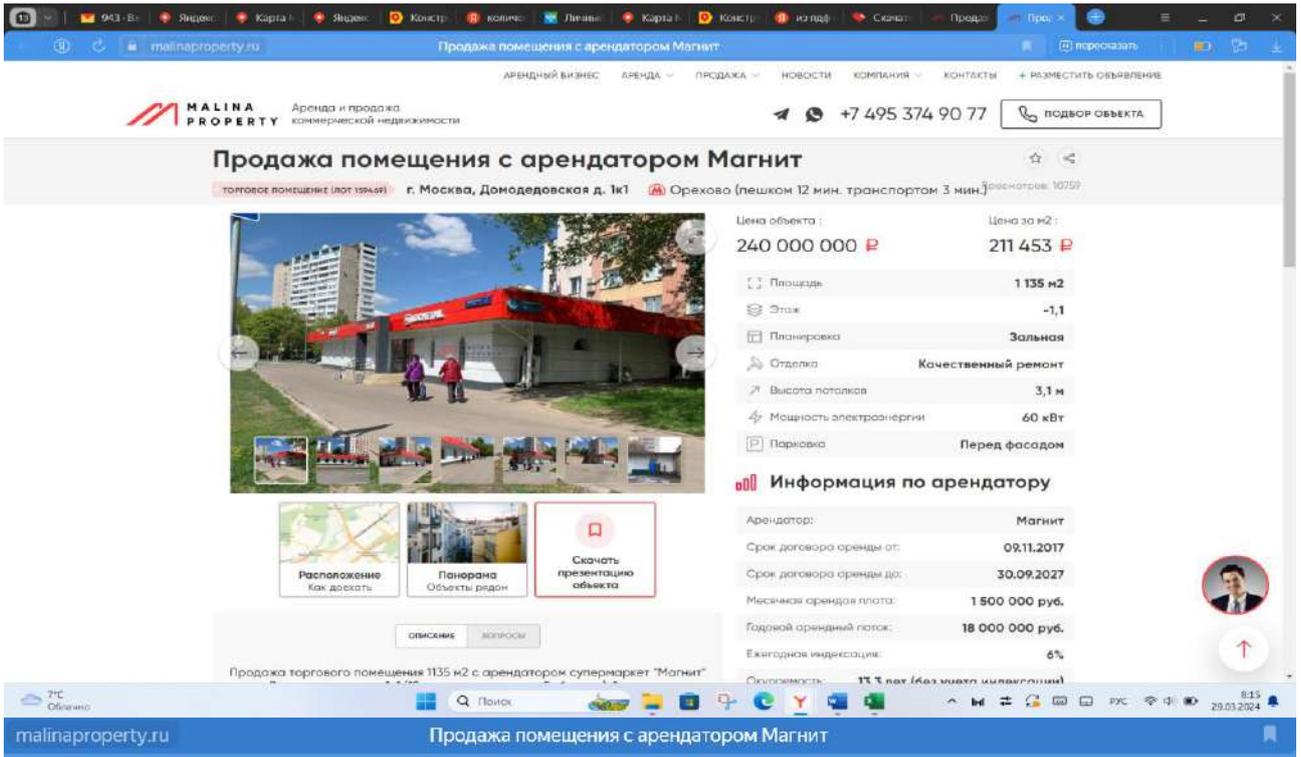
Расположение Как доехать

Панорама Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ





**MALINA PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости

**Продажа торгового помещения 1135 м<sup>2</sup> с арендатором супермаркет "Магнит"** на ул. Домодедовская, д. 1к1 (12 минут пешком от м. Бибирево). 1 линия домов на пересечении с ул. Шипиловская.

665 м<sup>2</sup> на 1 этаже, подвал 470 м<sup>2</sup>, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Имеется зона загрузки.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Пятёрочка.

Арендатор: продуктовая сеть "Магнит", долгосрочный договор с "09" ноября 2017 г. на 10 лет, месячная арендная плата 1 700 000 рублей, ежегодная индексация 6%. Окупаемость 11.8 лет.

Стоимость продажи 240 млн. рублей. Без комиссии.

**Специальные условия:**

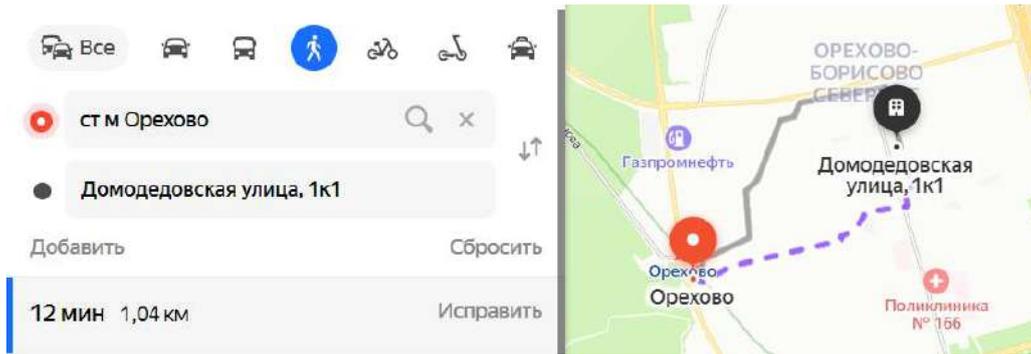
- Окупаемость: **13.3 лет (без учета индексации)**
- Доходность: **7.5% годовых**

**Коммерческие условия**

- Цена за м<sup>2</sup>: **211 453 руб**
- Общая стоимость: **240 000 000 руб**
- Комиссия: **Без комиссии**

**ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ** **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**





Аналог 5. <https://www.cian.ru/sale/commercial/289330693/>

www.cian.ru Продажа торговой площади 492м² Веселая ул., 2, Москва, ЮАО, р-н Царицыно м. Царицыно - база ЦИАН, объявление 289330693

Обновлено: 25 мар, 09:45 92 просмотра, 1 за сегодня

## Торговая площадь, 492 м²

### в торговом центре «на ул. Веселой, 2»

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Веселая ул., 2 [На карте](#)

Царицыно 2 мин. Кантемировская 5 мин.

Поделиться

14 фото

Площадь 492 м²

Этаж 1 из 1

Помещение Свободно

**160 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 155 200 000

Цена за метр 325 204 Р

Налог НДС включен: 26 666 666 Р

**+7 909 905-46-17**

Специалист работает с 9:00 по 21:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР ID 20134 1.0 - 4

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

**Бизнес-центр OPUS**  
Офисы класса А на Павелецкой. Панорамные виды на Москву-реку. Оригинальное решение двора-парка.



www.cian.ru Продажа торговой площади 492м² Веселая ул., 2, Москва, ЮАО, р-н Царицыно м. Царицыно - база ЦИАН, объявление 289330693

Прямая продажа от СОБСТВЕННИКА. Представляем Вашему вниманию торговый объект в ТЦ Веселая 2, расположенного в пешей доступности от ст.м. Царицыно (50 м). Локацию характеризует высокий пешеходный и автомобильный трафики.

На данный момент в ТЦ уже работают такие арендаторы как: супермаркет Пятёрочка, Яндекс лавка, Четыре лапы, Бристоль, Чайхона, Аптека, овощи фрукты и др.

ТЦ расположен в шаговой доступности от двух выходов станции метро Царицыно, пассажиропоток 96400 человек в сутки. Все коммуникации центральные. Собственная парковка на 50м/мест. Доступ 24 часа.

Общая площади - 492 кв.м., свободная планировка. Высота потолка 4 м. Отделка чистовая. Электрическая мощность 100 кВт. Центральные коммуникации, 3/У в собственности 5715 м2. Будет распределяться пропорционально. Парковка 35 м/м.

Арендатор:

Вкусно и Точка. Эксплуатационные расходы в размере 200 руб за м2 оплачивает арендатор.

МАП - 1 500 000 рублей

Окупаемость 8,9 лет.

Главный генерирующий якорь 1 этажа супермаркет Пятёрочка, помещение находится на активном трафике.

160 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 155 200 000

Цена за метр

325 204 Р

Налог

НДС включен: 26 666 666 Р

+7 909 905-46-17

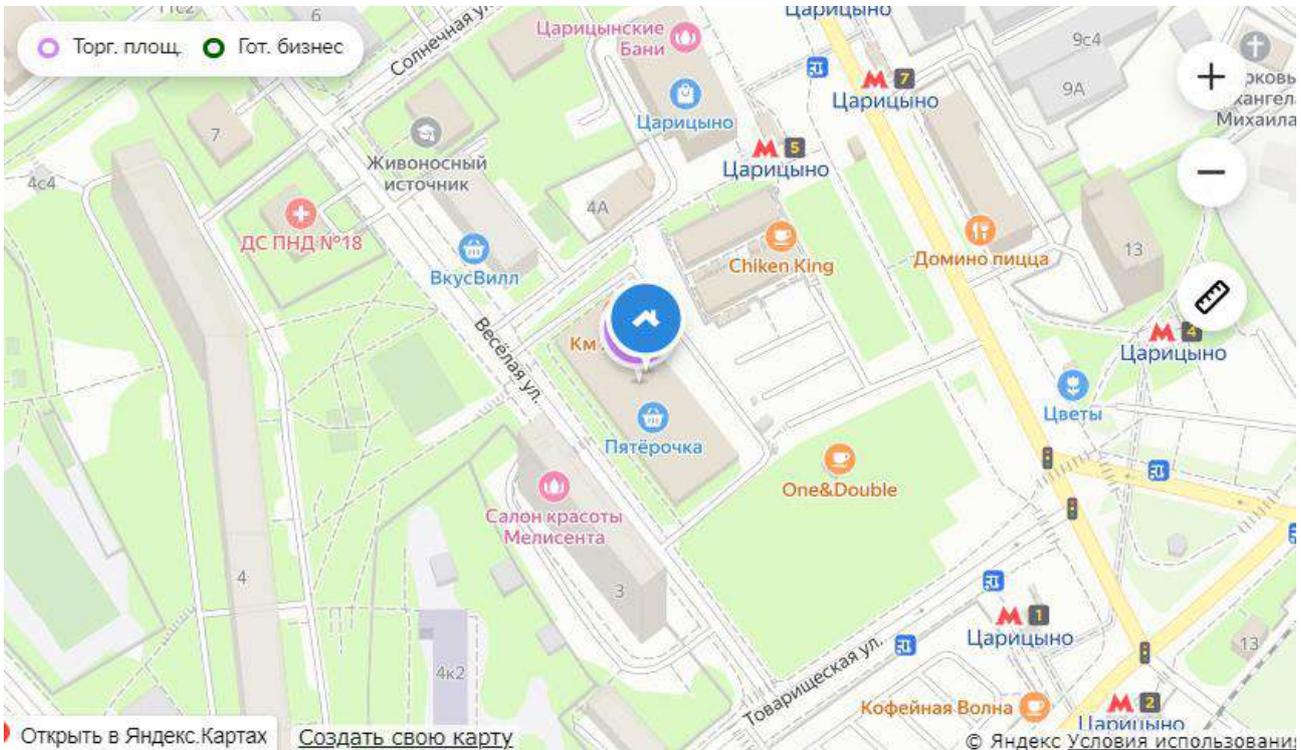
Специалист работает с 9:00 по 21:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Все [Icons: Car, Bus, Train, Pedestrian, Bicycle, Scooter, Taxi]

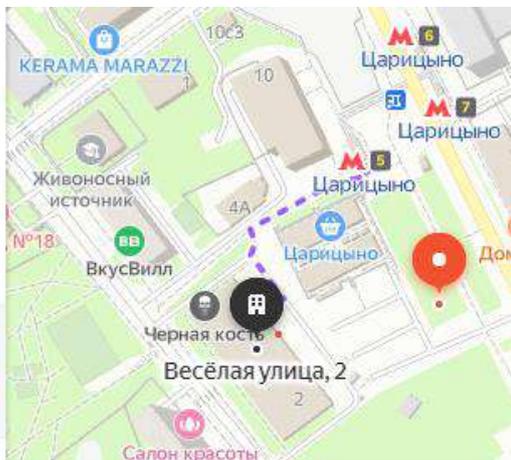
Царицыно

Веселая улица, 2

Добавить Сбросить

2 мин 127 м

Маршрут в панорамах Исправить



Аналог 6. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166267>

ARЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ

**MALINA PROPERTY** +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа торгового помещения с супермаркетом Пятёрочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 166267) г. Москва, Бехтерева д. 31к4  
Царицыно (пешком 14 мин.) Просмотров: 2248

Расположение  
Как доехать

Скачать  
презентацию  
объекта

Цена объекта : 75 000 000 ₹  
Цена за м2 : 223 880 ₹

- Площадь 335 м2
- Этаж 1, -2
- Планировка Открытая
- Отделка За выездом арендатора
- Высота потолков 3,5 м
- Мощность электроэнергии 150 кВт
- Парковка Перед фасадом
- Вытяжка Можно установить

**Информация по арендатору**

ARЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

## Продажа торгового помещения с супермаркетом Пятёрочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 166267) г. Москва, Бехтерева д. 31к4 Царицыно (пешком 14 мин.) Просмотров: 2262

Расположение  
Как доехать

Скачать  
презентацию  
объекта

Цена объекта : 75 000 000 ₹  
Цена за м2 : 223 880 ₹

- Площадь 335 м2
- Этаж 1, -2
- Планировка Открытая
- Отделка За выездом арендатора
- Высота потолков 3,5 м
- Мощность электроэнергии 150 кВт
- Парковка Перед фасадом
- Вытяжка Можно установить

**Информация по арендатору**

- Арендатор: сетевой супермаркет "Пятёрочка"
- Срок договора аренды от: 2022
- Срок договора аренды до: 2032
- Месячная арендная плата: 550 000 руб.
- Годовой арендный лоток: 6 600 000 руб.
- Оккупирован: 11 лет (без учета ил.эксплуат.)





📍 📞 +7 495 374 90 77

📞 ПОДБОР ОБЪЕКТА

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения 335,3 м2 с арендатором сетевой супермаркет "Пятёрочка" на ул. Бехтерева, д. 31к4 (14 минут пешком от метро Царицыно). 1 линия домов.

Встроено - пристроенное помещение к жилому дому. Первый этаж - 297,1 м2, подвал - 37,9, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, своя зона разгрузки, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Объект расположен в спальном районе города, плотная жилая застройка из 18-22 этажных домов. Хороший пешеходный трафик.

Арендатор: сетевой супермаркет "Пятёрочка", договор аренды от 09.06.2022 года на 10 лет, месячная арендная плата 550 000 рублей.

Стоимость продажи 75 000 000 рублей. Без комиссии.

Арендатор: **сетевой супермаркет "Пятёрочка"**

Срок договора аренды от: **2022**

Срок договора аренды до: **2032**

Месячная аренда плата: **550 000 руб.**

Годовой арендный поток: **6 600 000 руб.**

Окупаемость: **11.4 лет (без учета индексации)**

Доходность **10% годовых**

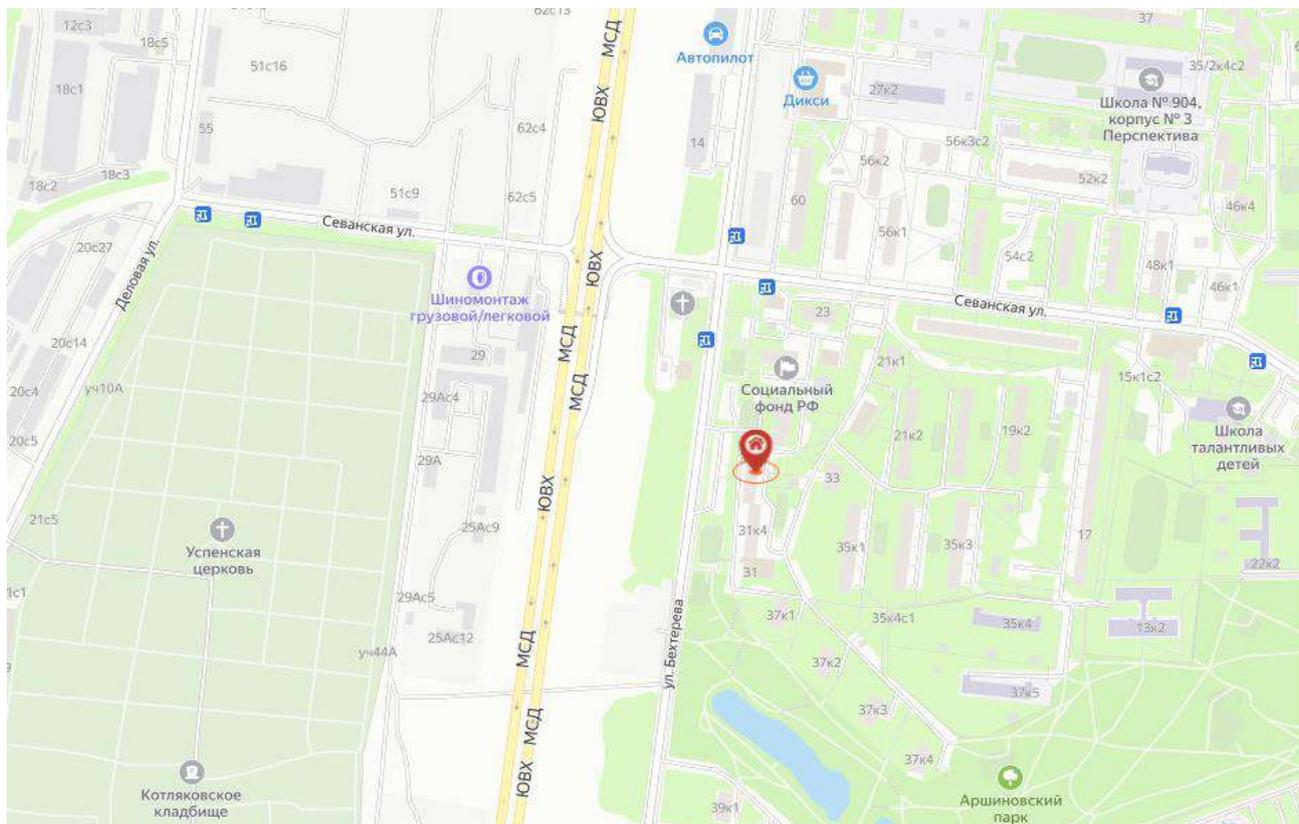


### Коммерческие условия

Цена за м2 : **223 880 руб**

Общая стоимость : **75 000 000 руб**

Комиссия: **Без комиссии**





**Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке**

1. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/170975>

Аренда помещения возле метро Марьино	
Аренда в месяц:	360 000 руб
Ставка за м2 в год:	29 793 руб
Площадь:	145 м2
Этаж:	1
Планировка:	Открытая
Отделка:	За выездом арендатора
Высота потолков:	3 м
Мощность электроэнергии:	30 кВт
Парковка:	Перед фасадом
Вытяжка:	Можно установить

**Коммерческие условия**

Ставка за м2 в год:	29 793 руб
Аренда в месяц:	360 000 руб
Налоги:	УС налогообложения
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии



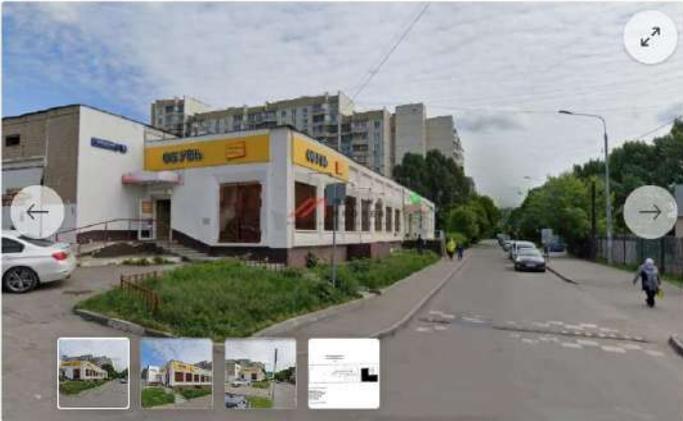
malinaproperty.ru **Аренда помещения возле метро Марьино**

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИ

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

## Аренда помещения возле метро Марьино

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 170975) г. Москва, Марьинский б-р д. 1 Марьино (пешком 3 мин.) Просмотров: 301



Аренда в месяц : **360 000 ₺** Ставка за м2 в год : **29 793 ₺**

Площадь	145 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	За выездом арендатора
Высота потолков	3 м
Мощность электроэнергии	30 кВт
Парковка	Перед фасадом
Вытяжка	Можно установить

### Коммерческие условия

Ставка за м2 в год :	29 793 руб
Аренда в месяц :	360 000 руб
Налоги:	УС налогообложения
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Расположение Как доехать [Скачать презентацию объекта](#)

malinaproperty.ru **Аренда помещения возле метро Марьино**

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИ

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

мощность электроэнергии **30 кВт**

Парковка	Перед фасадом
Вытяжка	Можно установить

### Коммерческие условия

Ставка за м2 в год :	29 793 руб
Аренда в месяц :	360 000 руб
Налоги:	УС налогообложения
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Аренда торгового помещения 145 м2 на Марьинском бульваре 1 (3 минут пешком от метро Марьино). 1-я линия домов.

Помещение 145 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 30 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

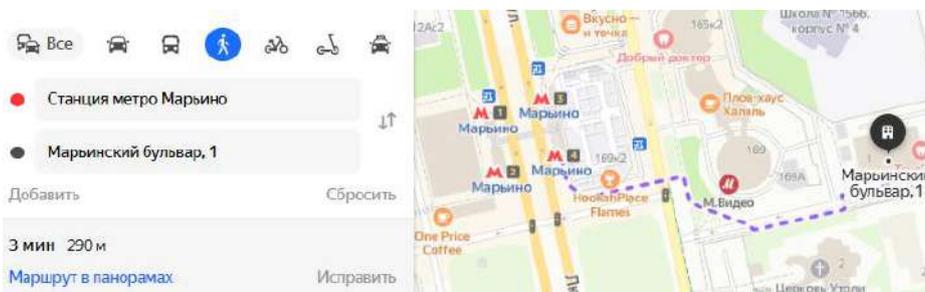
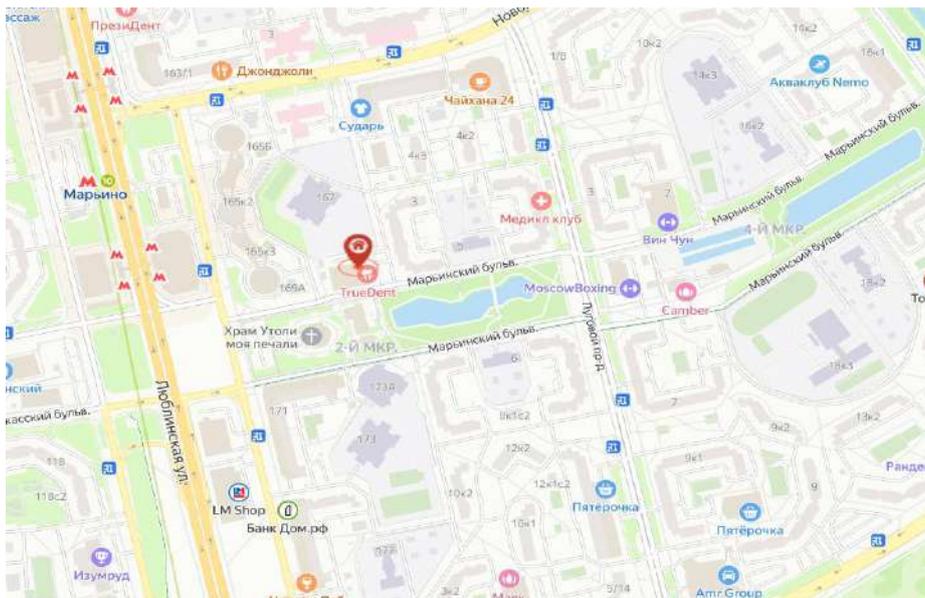
На данный момент действующий арендатор магазин обуви, площадь будет свободна 1 февраля 2023 год. Помещение располагается в центре жилого массива, на выходе из метро, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Сетевая аптека "Столички", Lamoda,

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 360 000 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

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





Аналог 2.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_pod\\_produktovyi\\_magazin\\_720\\_m2\\_3172102942](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_produktovyi_magazin_720_m2_3172102942)

www.avito.ru Помещение под продуктовый магазин, 720 м2 в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

## Помещение под продуктовый магазин, 720 м2

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 720 м²  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Тип аренды: прямая

**1 500 000 Р**  
в месяц ~

2 083 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 753-94-83

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ForRetailer

Компания  
На Авито с июля 2018  
Реквизиты проверены

F

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Дмитрий



www.avito.ru Помещение под продуктовый магазин, 720 м2 в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

### Расположение

Москва, Братиславская ул., 20  
● Братиславская 6-10 мин. ● Марьино 16-20 мин.  
● Люблино 21-30 мин.

Скрыть карту ^



**1 500 000 ₺**  
**В МЕСЯЦ** ▾

2 083 ₺ в месяц за м². Без залога,  
без комиссии

8 958 753-94-83

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

www.avito.ru Помещение под продуктовый магазин, 720 м2 в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

### Описание

Сдача в аренду торговое помещение, расположенного в непосредственной близости от метро Братиславская, в оживленном районе, на пересечении улиц Братиславская и Новомарьинская.

Общая площадь - 720 м2. Торговое помещение расположено на 1-м этаже отдельно стоящего здания. Свободная планировка. Витринные окна. Высота потолков - 3,5 метра. Электрическая мощность 75 кВт. Все городские коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация.

Помещение за выездом магазина Верный.

Большой рекламный потенциал и возможность размещения вывесок. Сверхинтенсивный пешеходный трафик. Высокий рекламный потенциал.

Арендная ставка - 1 500 000 рублей. Коммунальные услуги и электричество оплачиваются отдельно. Долгосрочный договор возможен.

Номер объекта: #2/558498/10777

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

**1 500 000 ₺**  
**В МЕСЯЦ** ▾

2 083 ₺ в месяц за м². без залога,  
без комиссии

8 958 753-94-83

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ForRetailer

Компания

На Авито с июля 2018

Реквизиты проверены

F

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

№ 3172102942 - 7 марта в 15:06 - 2642 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Все

● улица Перерва

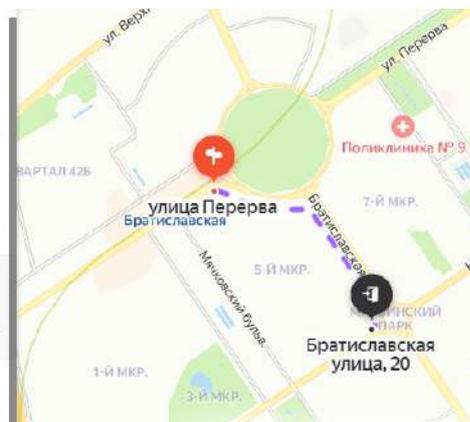
● Братиславская улица, 20

Добавить Сбросить

10 мин 810 м

Маршрут в панорамах Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



Аналог 3.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_684\\_m\\_3832119089](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_684_m_3832119089)

www.avito.ru Сдам торговое помещение, 684 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

## Сдам торговое помещение, 684 м²

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 684 м²

Этаж: подвальный

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

**1 200 000 ₽**  
**в месяц** ▾

1 754 ₽ в месяц за м², залог 1 200 000 ₽,  
без комиссии

8 916 270-45-92

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Gladston (Гладстон)

Компания

На Авито с сентября 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Маргарита

www.avito.ru Сдам торговое помещение, 684 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

### Расположение

Москва, Шипиловская ул., 1

● Орехово ⚡ 6-10 мин. ● Домодедовская ⚡ 21-30 мин.

● Царицыно ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту ^



**1 200 000 ₽**  
**в месяц** ▾

1 754 ₽ в месяц за м², залог 1 200 000 ₽,  
без комиссии

8 916 270-45-92

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



www.avito.ru

Сдам торговое помещение, 684 м<sup>2</sup> в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

### Описание

Предложение в аренду № 44290.

Аренда торгового помещения в крупном жилом массиве района Орехово-Борисово Северное в 5 минутах пешком от м.Орехово. Крупный жилой массив, высокий пешеходный трафик, возможность паркинга, общественного транспорта. Помещение на первой линии на пересечении Шипиловской улицы и ул. Маршала Захарова. Несколько отдельных входов, зона разгрузки-погрузки, в наличии открытая парковочная зона. Помещение оформлено в собственность юридического лица. Площадь 684. Планировка: открытая, Эл. Мощность: 80 кВт.

Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Зона разгрузки. Проходное и проездное место.

Без комиссии.

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3832119089 - 10 марта в 09:17 - 42 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

**1 200 000 Р**  
в месяц ▾

1754 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 1 200 000 Р,  
без комиссии

8 916 270-45-92

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

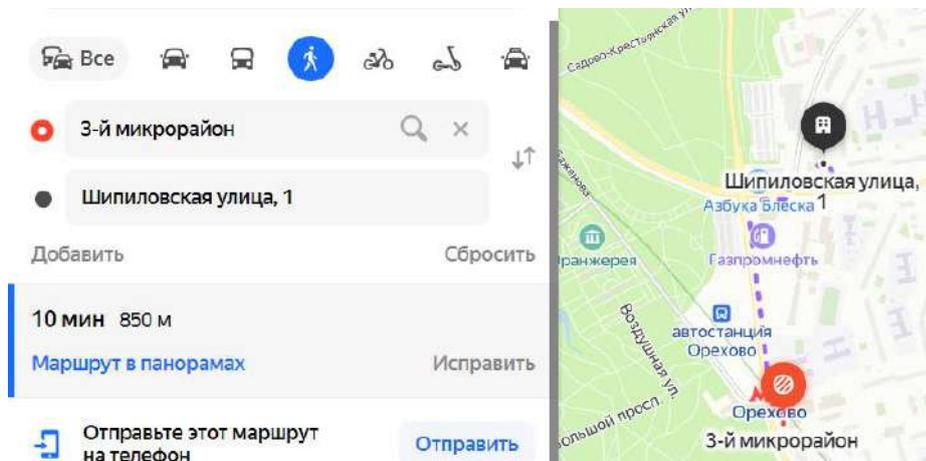
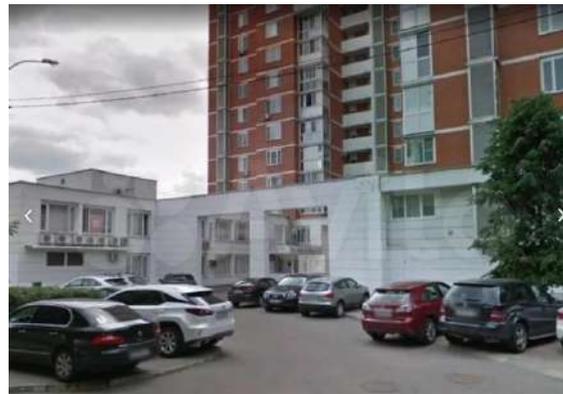
Когда можно посмотреть?

Gladston (Гладстон)

Компания

На Авито с сентября 2016 🌟

Реквизиты проверены



Аналог 4.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_pomescheniya\_psn\_390\_m2\_m.\_prazhskaya\_yua\_o\_2643943355

www.avito.ru Аренда помещения (ПСН) 390 м2 м. Пражская (юао) в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

## Аренда помещения (ПСН) 390 м2 м. Пражская (юао)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



**800 000 ₽**  
**в месяц** ▾

2 051 ₽ в месяц за м², без залога

8 965 166-12-64

**Написать сообщение**

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Гермес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виталий

### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 390 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

АН "Гермес Реалти"

АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.

www.avito.ru Аренда помещения (ПСН) 390 м2 м. Пражская (юао) в Москве | Аренда коммерческой недвижимости

Москва, Чертановская ул., 47к1

• Пражская 🚶 11-15 мин.

• Улица академика Янгеля 🚶 16-20 мин. • Южная 🚶 21-30 мин. [Скрыть карту](#) ▾



**800 000 ₽**  
**в месяц** ▾

2 051 ₽ в месяц за м², без залога

8 965 166-12-64

**Написать сообщение**

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



www.avito.ru | Аренда помещения (ПСН) 390 м2 м. Пражская (юоо) в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

### Описание

Аренда помещения (ПСН) 390 м2 м. Пражская (ЮАО)

**Описание:** торговое помещение во встроено-пристроенном здании у жилого дома, 1 этаж. Помещение имеет смешанную планировку. Высота потолков - 2,9 м. В помещении 3 мокрые точки.

**Коммуникации:** все центральные.

**Дополнительно:** коммунальные расходы оплачиваются отдельно по счётчикам.

Звоните, ответим на Ваши вопросы и организуем показ в удобное для вас время!

Лот (ID) 931845

Объект №3100-931845.

**800 000 Р**  
**в месяц** ▾

2 051 Р в месяц за м², без залога

8 965 166-12-64

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё слабые?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2643945355 · 29 февраля в 12:43 · 293 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

АН "Термес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017



### Аренда помещения (ПСН) 390 м2 м. Пражская (юоо)

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку



**800 000 Р**  
**в месяц** ▾

2 051 Р в месяц за м², без залога

8 965 166-12-64

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё слабые?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Термес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виталий

### О помещении

Вход: с улицы

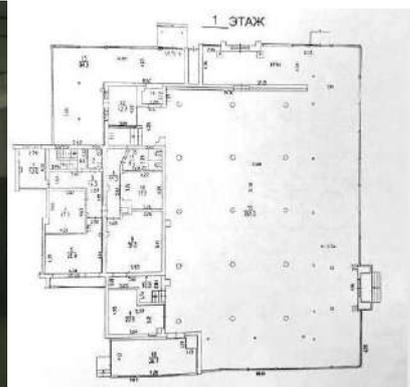
Отделка: офисная

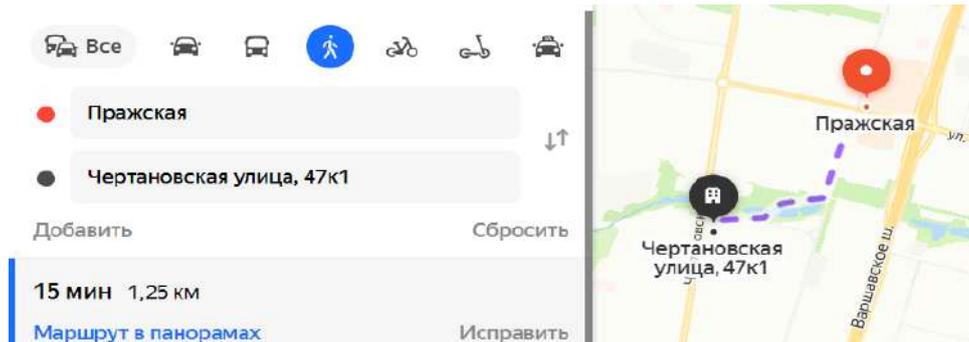
Общая площадь: 390 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 1

### Отчёт о бизнес-потенциале





Аналог 5. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175234>

malinaproperty.ru Аренда торгового помещения на Кантемировской улице

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

### Аренда торгового помещения на Кантемировской улице

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 175234) г. Москва, Кантемировская д. 16к1с1 Кантемировская (пешком 10 мин.) Просмотров: 15

Аренда в месяц: 760 000 руб. Ставка за м2 в год: 20 043 руб.

- Площадь: 455 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Смешанная
- Отделка: За выездом арендатора
- Высота потолков: 3,15 м
- Мощность электроэнергии: 20 кВт

#### Коммерческие условия

- Ставка за м2 в год: 20 043 руб
- Аренда в месяц: 760 000 руб
- Налог: НДС включен
- Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
- Комиссия: Без комиссии

Расположение Как доехать Скачать презентацию объекта

malinaproperty.ru Аренда торгового помещения на Кантемировской улице

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

### Аренда торгового помещения на Кантемировской улице

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 175234) г. Москва, Кантемировская д. 16к1с1 Кантемировская (пешком 10 мин.) Просмотров: 155

Аренда в месяц: 760 000 руб. Ставка за м2 в год: 20 043 руб.

- Площадь: 455 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Смешанная
- Отделка: За выездом арендатора
- Высота потолков: 3,15 м
- Мощность электроэнергии: 20 кВт

#### Коммерческие условия

- Ставка за м2 в год: 20 043 руб
- Аренда в месяц: 760 000 руб
- Налог: НДС включен
- Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
- Комиссия: Без комиссии

Хочу посмотреть Предложить цену

Аренда торгового помещения на ул. Кантемировская, д. 16к1с1 (10 минут)



malinaproperty.ru      Аренда торгового помещения на Кантемировской улице

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС   АРЕНДА   ПРОДАЖА   НОВОСТИ   КОМПАНИЯ   КОНТАКТЫ   + РАЗМЕСТИ

**MALINA PROPERTY**   Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77   ПОДБ

### Коммерческие условия

Ставка за м2 в год :	20 043 руб
Аренда в месяц :	760 000 руб
Налоги:	НДС включен
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии

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

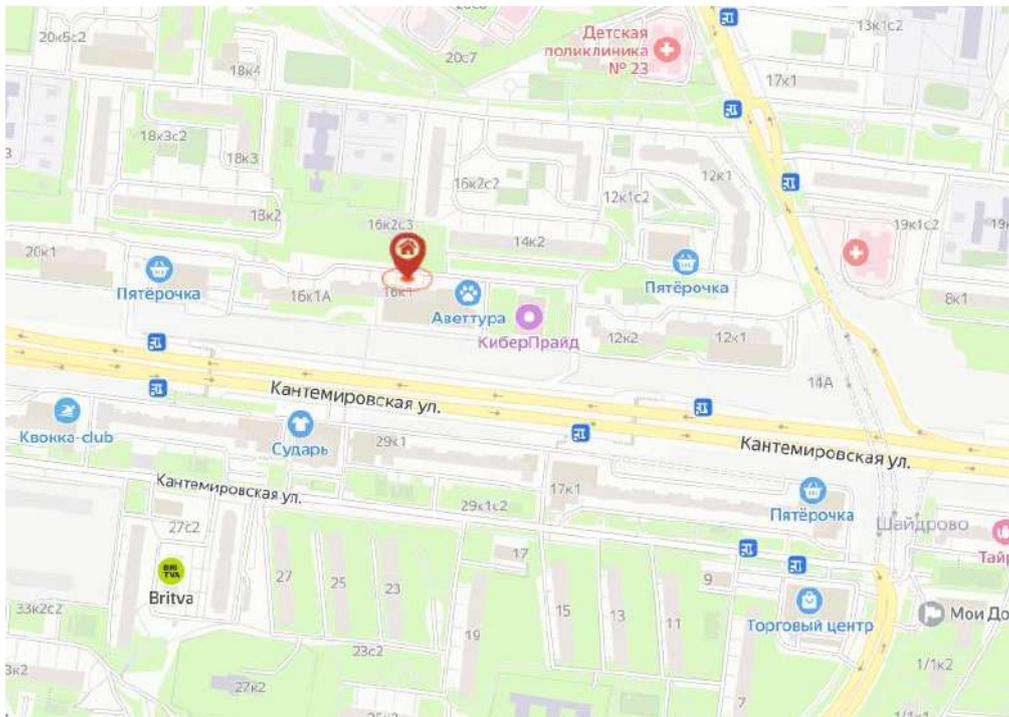
Аренда торгового помещения на ул. Кантемировская, д. 16к1с1 (10 минут пешком от метро Кантемировская). 1-я линия домов.

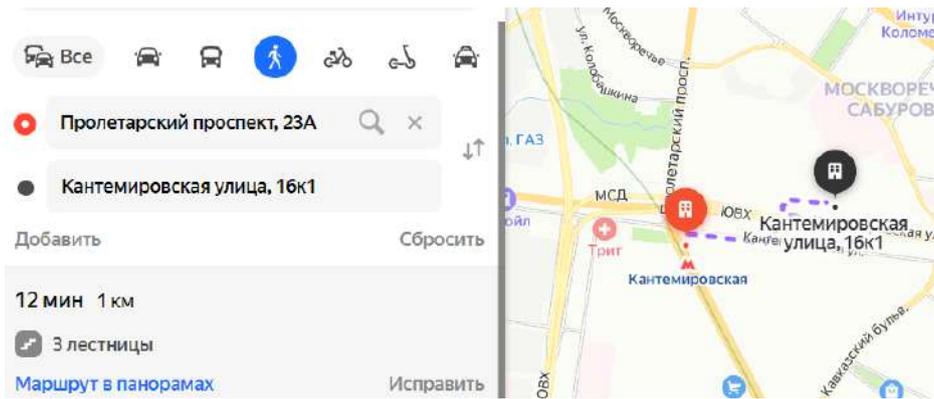
Площадь 455 м2 располагается на 1 этаже, смешанная планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3,15 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 20 кВт. Состояние помещения за выездом арендатора. Место для размещения рекламы на фасаде.

Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 760 000 рублей в месяц, включая НДС. Без комиссии.





### Предложения, используемые для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162822

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ

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

## Продажа помещения с арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ПОТ 162822) г. Москва, ул Энергетическая д. 18 Авиамоеторная (пешком 8 мин.) Просмотров: 4626

Цена объекта: 27 500 000 руб. Цена за м2: 161 764 руб.

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

### Информация по арендатору

Арендатор: пиццерия "Доминос пицца", салон красок  
 Месячная арендная плата: 201 500 руб.  
 Годовой арендный поток: 2 418 000 руб.  
 Окупаемость: 11.4 лет (без учета индексации)  
 Доходность: 8.8% годовых

### Коммерческие условия

Цена за м2: 161 764 руб  
 Общая стоимость: 27 500 000 руб

Расположение Как добраться Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа 1/2 доли торгового помещения 170,2 м2 с арендаторами на ул. Энергетическая, д. 18 (8 минут пешком от м. Авиамоеторная). 1 линия домов.

170,2 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.



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

malinaproperty.ru Продажа помещения с Магнолией

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа помещения с Магнолией

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

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

### Информация по арендатору

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

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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

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

Расположение Как доехать

Панорама Объекты рядом

Скачать презентацию объекта



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

malinaproperty.ru Продажа арендного бизнеса с сетевыми арен...

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
АРЕНДА
ПРОДАЖА
НОВОСТИ
КОМПАНИЯ
КОНТАКТЫ
+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

**+7 495 374 90 77**

ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа арендного бизнеса с сетевыми арендаторами

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

Цена объекта : **82 000 000 Р**

Цена за м2 : **304 832 Р**

- Площадь **269 м2**
- Этаж **1**
- Планировка **Открытая**
- Отделка **Качественный ремонт**
- Высота потолков **3 м**
- Парковка **Перед фасадом**

### Информация по арендатору

- Арендатор: **Wildberries, Винлаб, салон красоты, апт**
- Срок договора аренды до: **долгосрочный договор**
- Месячная арендная плата: **567 200 руб.**
- Годовой арендный поток: **6 806 400 руб.**
- Окупаемость: **12 лет (без учета индексации)**
- Доходность **8.3% годовых**

Расположение  
Как доехать

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ
ВОПРОСЫ

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



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

malinaproperty.ru Продажа помещения с арендаторами

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа помещения с арендаторами

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

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

Площадь	247 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3 м
Мощность электроэнергии	80 кВт
Парковка	Перед фасадом
Вытяжка	Есть

### Информация по арендатору

Арендатор: пиццерия "Доминос", барбершоп "Nap"

Месячная аренда плата:	624 600 руб.
Годовой арендный поток:	7 495 200 руб.
Окупаемость:	11.3 лет (без учета индексации)
Доходность	8.8% годовых

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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

Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта



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

malinaproperty.ru Арендный бизнес с арендатором "Мираторг"

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
АРЕНДА
ПРОДАЖА
НОВОСТИ
КОМПАНИЯ
КОНТАКТЫ
+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Арендный бизнес с арендатором "Мираторг"

В НОВОСТРОЙКЕ (ЛОТ 157295)
г. Москва, ул Княжнина д. 2
M Лефортово (пешком 5 мин.)

Просмотров: 282

Расположение  
Как доехать

Скачать  
презентацию  
объекта

Цена объекта : Цена за м2 :

130 000 000 ₽ 266 940 ₽

Площадь	487 м2
Этаж	- 1
Планировка	Открытая
Отделка	За выездом арендатора
Высота потолков	4 м
Мощность электроэнергии	97 кВт
Парковка	Перед фасадом

### Информация по арендатору

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

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

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



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

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151739

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ

**MALINA PROPERTY** +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа торгового помещения с арендатором ВкусВилл

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 151739) г. Москва, Кастанаевская д. 51к2  
Славянский бульвар (пешком 7 мин.) Просмотров: 2309

Цена объекта : 80 000 000 Р  
Цена за м2 : 346 320 Р

Площадь	231 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	4 м
Парковка	Перед фасадом

### Информация по арендатору

Арендатор:	Вкусвилл
Срок договора аренды от:	14 марта 2018
Месячная аренда плата:	520 000 руб.
Годовой арендный поток:	6 240 000 руб.
Окупаемость:	12.8 лет (без учета индекса)
Доходность:	7.8% годовых

Арендатор:

Коммерческие

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения с арендатором Вкусвилл на Кастанаевской улице, д.51к2 (7 минут пешком от метро Славянский бульвар).

231,4 м2 на 1 этаже двухэтажного торгового здания, открытая планировка, отдельный вход с фасада. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.



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

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

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

+7 495 374 90 77
 

ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Помещение с арендатором на продажу в Москве

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

Цена объекта : 110 000 000 ₽

Площадь 481 м2

Этаж -1,1

Планировка Открытая

Отделка Качественный ремонт

Высота потолков 4 м

Мощность электроэнергии 73 кВт

Цена за м2 : 228 690 ₽

### Информация по арендатору

Арендатор: **Арендаторы: сетевая кофейня Dabro**

Месячная аренда плата: 792 000 руб.

Годовой арендный поток: 9 504 000 руб.

Окупаемость: 11.6 лет (без учета индексации)

Доходность: 8.6% годовых

Расположение  
Как доехать

Скачать презентацию  
объекта

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ



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

malinaproperty.ru Продажа помещения с арендатором Магнит

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа помещения с арендатором Магнит

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

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

### Информация по арендатору

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

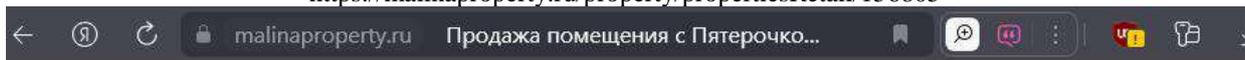
ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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

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



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



АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ



+7 495 374 90 77



## Продажа помещения с Пятерочкой на Щёлковское шоссе



ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 156805)

г. Москва, Щёлковское шоссе д. 12к3

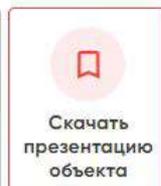
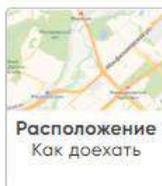
Просмотров: 7383

Черкизовская (пешком 20 мин.)



Цена объекта : 105 000 000 Р  
Цена за м2 : 295 774 Р

Площадь	355 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3,20 м
Мощность электроэнергии	150 кВт
Парковка	Перед фасадом
Вытяжка	Можно установить



### Информация по арендатору



Арендатор: супермаркет "Пятерочка"

Срок договора аренды от: 2019

Срок договора аренды до: 2024

ОПИСАНИЕ

вопросы

Продажа торгового помещения 355 м2 с Арендатором супермаркет "Пятерочка" на ул. Щёлковское шоссе, д. 12к3 (20 минут пешком от метро Черкизовская). 1-я линия!



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



АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ



+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

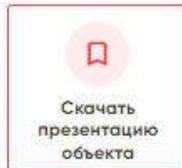
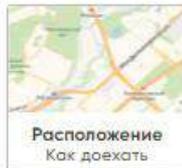
## Продажа помещения с супермаркетом Пятерочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 158795)

г. Москва, набережная Марка Шагала д. 1к1

ЗИЛ (пешком 15 мин.)

Просмотров: 1752



Цена объекта :	490 000 000 Р	Цена за м2 :	278 093 Р
Площадь	1762 м2	Этаж	-1
Планировка	Открытая	Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	6 м	Мощность электроэнергии	350 кВт
Парковка	Перед фасадом	Вытяжка	Есть

### Информация по арендатору

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

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

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

1762,5 м2 на -1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и вниз по эскалатору, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду.



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



АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ



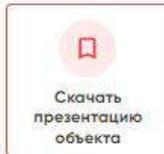
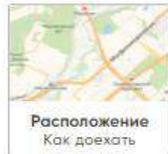
+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа торгового помещения с арендатором в Москве

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

Просмотров: 4385



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

Площадь 243 м2

Этаж 1

Планировка Открытая

Отделка Качественный ремонт

Мощность электроэнергии 55 кВт

Парковка Перед фасадом

### Информация по арендатору

Арендатор: ВкусВилл

Срок договора аренды от: 2021

Срок договора аренды до: 2022

Месячная аренда плата: 520 000 руб.

Годовой арендный поток: 6 240 000 руб.

Окупаемость: 12.8 лет (без учета индексации)

Доходность 7.8% годовых

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827





+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа торгового помещения с арендатором "Дикси"

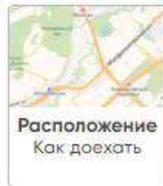
ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 172827) г. Москва, 3-я Владимирская д. 11  
Перово (пешком 12 мин.)

Просмотров: 1430

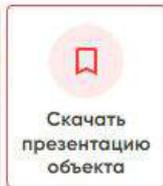


Цена объекта : 145 000 000 руб.  
Цена за м2 : 391 891 руб.

Площадь: 370 м2  
Этаж: 1  
Планировка: Открытая  
Отделка: За выездом арендатора  
Парковка: Перед фасадом



Расположение  
Как доехать



Скачать  
презентацию  
объекта

### Информация по арендатору

Арендатор: супермаркет "Дикси"

Срок договора аренды от: 2022

Срок договора аренды до: 2032

Месячная аренда плата: 992 250 руб.

Годовой арендный поток: 11 907 000 руб.

Ежегодная индексация: 5%

Окупаемость: 12.2 лет (без учета индексации)

Доходность: 8.2% годовых

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения 370,4 м2 с арендатором супермаркет "Дикси" на ул. 3-я Владимирская, д. 11 (12 минут пешком от метро Перово). 1 линия домов.

Помещение 370,4 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения



## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Здание	
Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 10			
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:05:0011009:1100		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011009		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3707/25; Условный номер 2123463 24.02.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 45244		
Адрес (местоположение):	Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Ясеневая, д. 40		
Площадь, м2:	770.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Магазин		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1989		
Год завершения строительства:	1989		
Кадастровая стоимость, руб.:	75807956.47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0011009:89		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0011009:13156		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

*и др.*



Лист 2

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание.			
Получатель выписки: Сморгунова Елизавета Анагольевна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владелец инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2 31.08.2020 10:25:26</p>
2	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>не зарегистрировано</p>
3	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>3.1</p> <p>Доверительное управление 31.08.2020 18:46:46 77:05:0011009:1100-77/051/2020-3 до 01.03.2025</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469</p> <p>основание государственной регистрации: Измен-я и допол-я № 3936-4 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-5 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-6 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-1 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-1, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-2 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-2, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-3 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 4

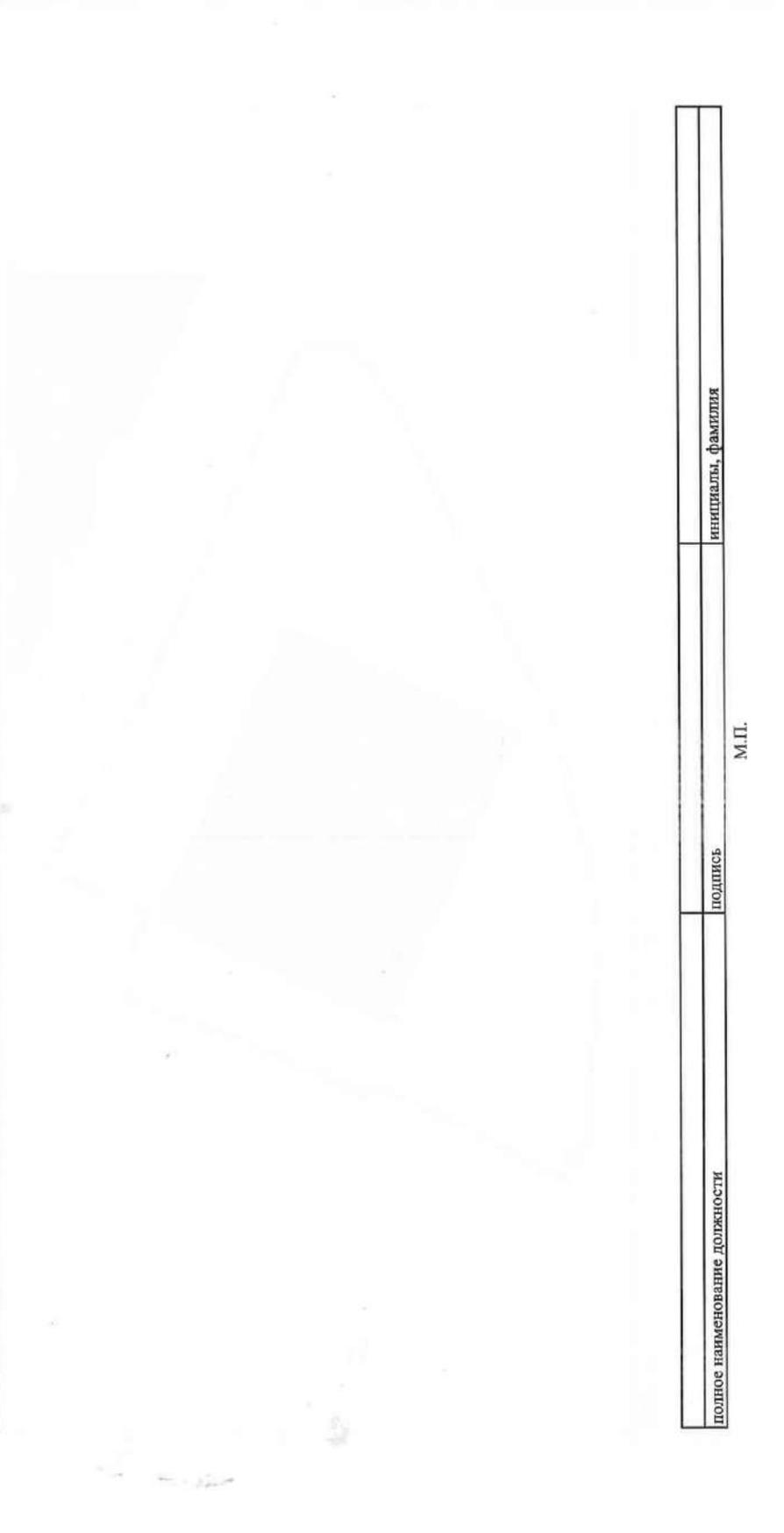
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист №2 Раздел 2	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.2	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
4	Договоры участия в долевом строительстве:
5	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 5

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 10	Всего разделов: 6
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:05-0011009:1100	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют



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

М.П.

-5-

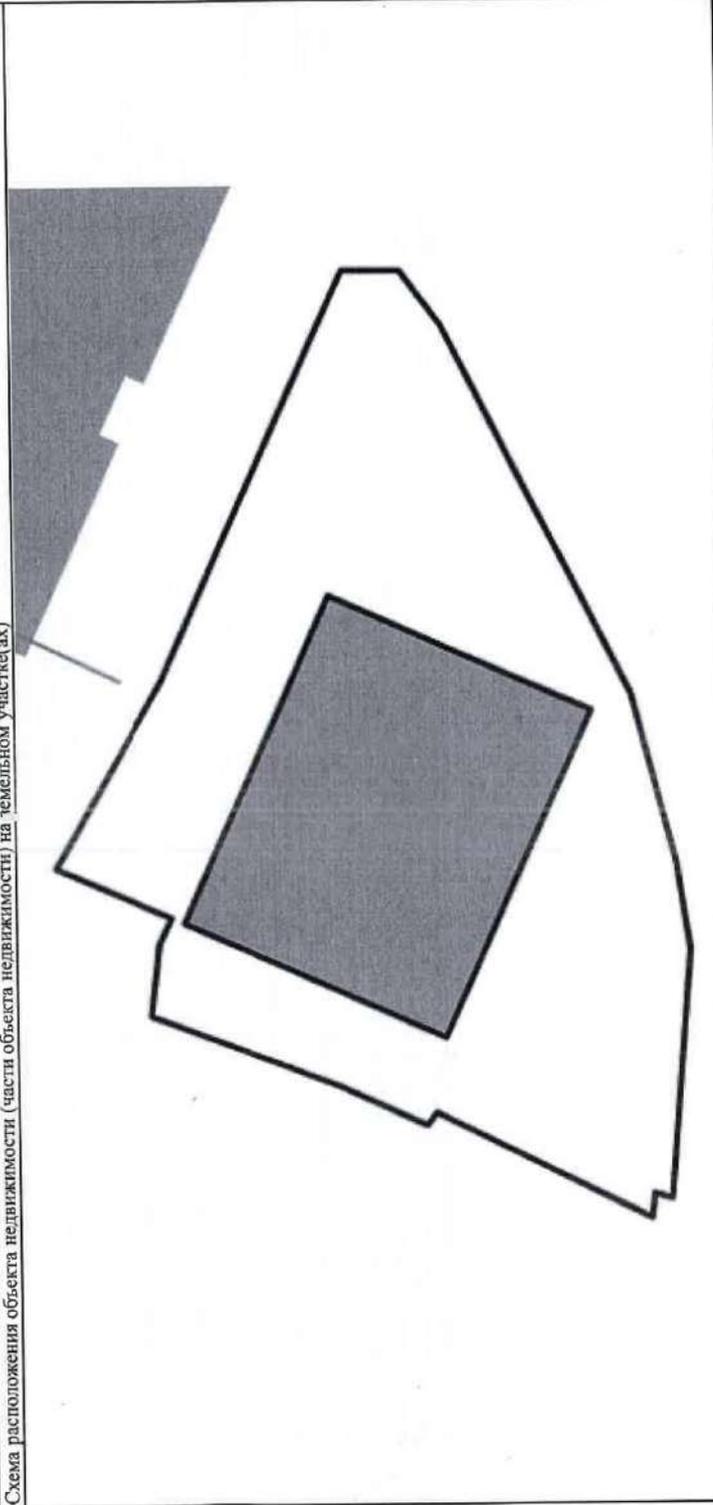


Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
0	вид объекта недвижимости
Лист №1 Раздел 5	Всего листов выписки: 10
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	77:05:0011009:1100

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

-6-



Раздел 5.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости			
Система координат ПМСК Москвы			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м
	X	Y	
1	-6496.06	15608.55	-
2	-6508.95	15637.3	-
3	-6531.8	15627.04	-
4	-6518.91	15598.3	-
5	-6496.06	15608.55	-
Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м			
	5		0.1
	0.1		0.1
	0.1		0.1
	0.1		0.1
	0.1		0.1
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	
Глубина, высота, м		Н1	
Н2		7	
данные	данные	данные	данные
отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
данные	данные	данные	данные
отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
данные	данные	данные	данные
отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
данные	данные	данные	данные
отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.	

- 7 -



Лист 8

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10			
3 сентября 2020г.						
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100				
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат ПМСК Москвы						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 7 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

		Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10		
3 сентября 2020г.						
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100						
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования данные отсутствуют	Площадь, м2
1	77:05:0011009:13156	1	2123463/0001	Нежилое помещение		707.8

полное наименование должности	подпись:	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------	-------------------

М.П.

- 9 -



Раздел 8 Лист 10

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

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		77-05:0011009:1100	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77-05:0011009:13156		1	
1 этаж ул. Ясневая д.40  здание в стадии разрушения			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности:		подпись:	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

- 10 -  
- 2 -



Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	03.09.2020 22:45:46	Дата и время проверки	04.09.2020 10:43:12
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

- ва Российская Федерация. Город Москва  
Седьмого сентября две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-634.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 500 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 1000 руб.



*Смор-*

Е.А. Сморгунова



Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 10 (десять)  
листов.

Нотариус

*Смор-*



АРМ "Таблетки"



**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 10.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>12.03.2021</b>	№ <b>99/2021/380305231</b>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>77:05:0011009:89</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0011009
Дата присвоения кадастрового номера:	11.10.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 05/01/08392
Адрес:	г. Москва, Ясеиновая улица, вл. 40
Площадь:	2648 +/- 18 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	9359279.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:05:0011009:1100, 77:05:0011009:14405
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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>12.03.2021</b>	№ <b>99/2021/380305231</b>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>77:05:0011009:89</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Сведения о кадастровом инженере:	Шоркин Андрей Владимирович №77-11-660
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
12.03.2021 № 99/2021/380305231		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0011009:89
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
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, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
12.03.2021 № 99/2021/380305231		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0011009:89
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	04.03.2021
	номер государственной регистрации:	77:05:0011009:89-77/051/2021-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2020 по 29.01.2068
3. 3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателем зданий, сооружений, расположенных на земельном участке' №М-05-053800 от 11.03.2019; 'Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 11.03.2019 №М-05-053800' №М-05-053800 от 10.02.2021; 'Дополнительное соглашение от 16.12.2019 к договору аренды земельного участка' №М-05-053800 от 11.03.2019
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
--	--

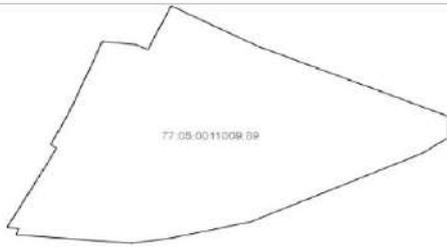
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>12.03.2021 № 99/2021/380305231</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:05:0011009:89</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов:
<b>12.03.2021</b>	№ <b>99/2021/380305231</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:05:0011009:89</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-6484.73	15613.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-6494.17	15629.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-6504.53	15652.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-6510.52	15665.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-6515.59	15665.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-6519.19	15661.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	-6527.69	15643.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	-6531.13	15636.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	-6532	15635.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	-6535.27	15628.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	-6538.07	15617.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	-6538.56	15615.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	-6539.07	15613.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	-6540.22	15605.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	-6538.33	15584	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов:
<b>12.03.2021</b>	№ <b>99/2021/380305231</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:05:0011009:89</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	-6536.81	15584.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	-6536.56	15582.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	-6525.68	15587.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	-6524.56	15588.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	-6517.98	15591.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	-6517.13	15590.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	-6509.59	15594.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	-6493.07	15600.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	-6493.84	15606.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	-6494.94	15609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	-6492.69	15610.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	-6491.54	15610.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
**предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,**  
**расположенных на земельном участке**

№	М	-	0	5	-	0	5	3	8	0	0
(Номер договора)											
1	1	0	5	2	0	1	9				
(Число)				(Месяц)				(Год)			
77:05:0011009:89											
(Кадастровый №)											
05/01/08392											
(Условный №)											



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Саманова Дмитрия Владимировича действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2019 г., зарегистрированной в реестре за № 77/44-1/17-2019-14-553, с одной стороны, и **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Бобкина Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» от 29 января 2019 г. № 33-5-8879/19, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ**  
**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **2 648 (две тысячи шестьсот сорок восемь) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:05:0011009:89**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, Ясеновая улица,**



2

вл. 40, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под магазины в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в пункте 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. 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 (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено нежилое здание общей площадью 770,8 кв.м по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, принадлежащее Арендатору на праве собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 января 2019 г. № 77/100/133/2019-6928, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 04 августа 2017 г. № 77:05:0011009:1100-77/005/2017-2).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **29 января 2068 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, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору и вносится Арендатором 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.



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 аренды. 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 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 (пункт 3.2 и пункт 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 либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.



#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендатор обязан выполнять требования об охране и реабилитации водных объектов, использовать земельный участок в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

##### **Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора 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 совершения 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.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком.



Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

**Арендатор обязан:**

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

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или 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.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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



6

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;

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

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

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

### Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.



## 7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором 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 Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из



Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2 - Расчет арендной платы





Приложение 1 к Договору  
М-05- 053800  
от « 17 » марта 2019 г.

(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел 1**

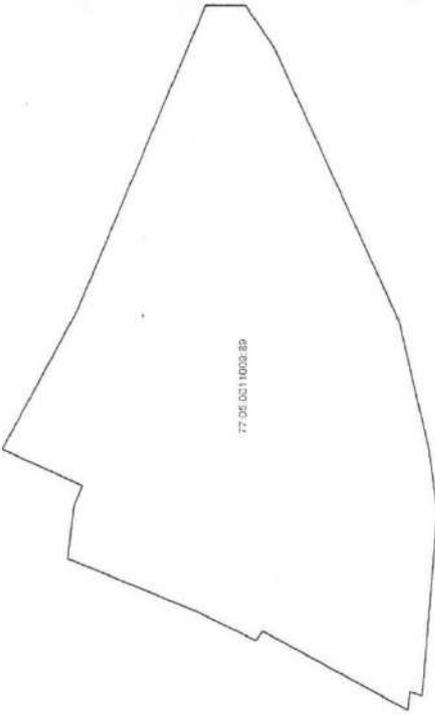
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>77:05:0011009:89</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>77:05:0011009</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>11.10.2005</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40		
Площадь:	<u>2648 +/- 18 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>93599279.68</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>77:05:0011009:1100, 77:05:0011009:14405</u>		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	магатины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
Получатель выписки:			
(полное наименование заявителя)		(подпись)	
		М.П.	
		(полное наименование)	
		(полное наименование)	



Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u> : _____ <small>(из области недвижимости)</small>	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:05:0011009:89</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<small>(словами записываемые значения)</small>	<small>(символы)</small>
<small>(словами записываемые значения)</small>	<small>(символы)</small>

М.П.



Приложение 2 к Договору  
№ М-05- 053800  
от «11» марта 2019 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- 053800 -001**

Арендатор: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»  
Адрес участка: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40  
Кадастровый номер 77:05:0011009:89

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	2 648
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	93 599 279,68
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.4. Годовая арендная плата*</b>	<b>руб.</b>	<b>1 403 989,20</b>

\*В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. 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 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810045250010041  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО  
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105022028001120  
ОКТМО: 45 922 000;  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года  
ФЛС № М-05- 053800 -001 НДС не облагается.



#### 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 объекты недвижимости.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

  
«    »    для    2019 года  
М.П.

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ЗАО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»

  
«    »    2019 года  
М.П. ДИАЛОГ





вх от 29.03.2021

Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-05-053800  
от «10» февраля 2021 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Привлечение государственной регистрации
<b>СОГЛАШЕНИЯ</b>
Дата регистрации <b>04 МАР 2021</b>
Идентификационный номер государственной регистрации <b>77-05-001/009/19-12/051/2021-15</b>
Государственный регистрационный номер
Государственный регистрационный номер <b>ДМИТРИЕВА Е.В.</b>

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка  
от 11.03.2019 № М-05-053800

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Смирновой Светланы Борисовны, действующей 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 декабря 2020 года (запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», зарегистрированных в Центральном Банке Российской Федерации (Банк России) за № 3936 от 30.12.2019, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения от 09.12.2020 № 33-5-118457/20, в связи с переходом права собственности на нежилое здание общей площадью 770,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011009:1100, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Ясенева, д.40, в общую долевую собственность к владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 (запись государственной регистрации от 31.08.2020 № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2), в силу ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации права и обязанности по договору аренды земельного участка от 11.03.2019 № М-05-053800 (далее – Договор) в полном объеме переходят к **Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 (Новый Арендатор) с 31.08.2020.**

Все права и обязанности по Договору от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» осуществляет **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал».**

2. Раздел 5 Договора «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» дополнить пунктом 5.5.1 следующего содержания:

«5.5.1. Арендаторы имеют право 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.».



3. Дополнить раздел 7 Договора «САНКЦИИ» пунктом 7.6 следующего содержания:  
«7.6. Все штрафы, пени, неустойки, выставленные в отношении «Нового Арендатора», по настоящему Договору оплачиваются из собственных денежных средств **Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал».**

4. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» установить «Новому Арендатору» размер ежегодной арендной платы по Договору согласно Приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Настоящее соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

8. Адреса и реквизиты сторон:

**Арендодатель:**

Департамент городского имущества  
города Москвы

**«Новый Арендатор»:**

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

Юридический адрес: 123112, г. Москва,  
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1  
Почтовый адрес: 123112, г. Москва,  
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1  
ИНН 7705031674, КПП 770301001  
ОКПО 16412348  
Расчетный счет № 40201810445250000179  
Л/с № 0307111000450284  
в ГУ Банка России по ЦФО  
БИК 044525000

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 785250001  
ОГРН 1027739292283  
Расчетный счет № 40701810801850000387  
в АО «АЛЬФА-БАНК» г.Москва  
Кор.счет № 3010181020000000593  
БИК 044525593  
Телефон: 8 (495) 797-31-52

9. Подписи сторон:

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления вторичных имущественно-  
земельных отношений Департамента городского  
имущества города Москвы



С.Б. Смирнова

М.П.

Черных М.Н.

**От «Нового Арендатора»:**

Генеральный директор Общества с  
ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «Альфа-Капитал  
Арендный поток»



И.В. Кривошеева

М.П.



Приложение 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-05-053800  
от «10» февраля 2021 г.  
к договору аренды  
от 11.03.2019 № М-05-053800

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-053800-**

**«Новый Арендатор»:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

Адрес Участка: г. Москва, Ясеневая ул., вл.40  
Кадастровый номер Участка: 77:05:0011009:89

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

1.1. Площадь земельного Участка	кв.м	2 648
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	93 599 279,68
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата с 31.08.2020	руб.	1 403 989,20

\*В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата уплачивается Арендатором 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 Центрального банка Российской Федерации.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы, л/с 04732071000)  
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО// УФК по г.Москве г.Москва  
БИК получателя: 004525988  
Счет банка получателя: 40102810545370000003  
Счет получателя: 03100643000000017300  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 922 000  
Назначение платежа\*: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС № М-05-053800- \_\_\_\_\_. НДС не облагается.  
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!  
\* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

  
С.Б. Смирнова  
М.П.

Черных М.Н.

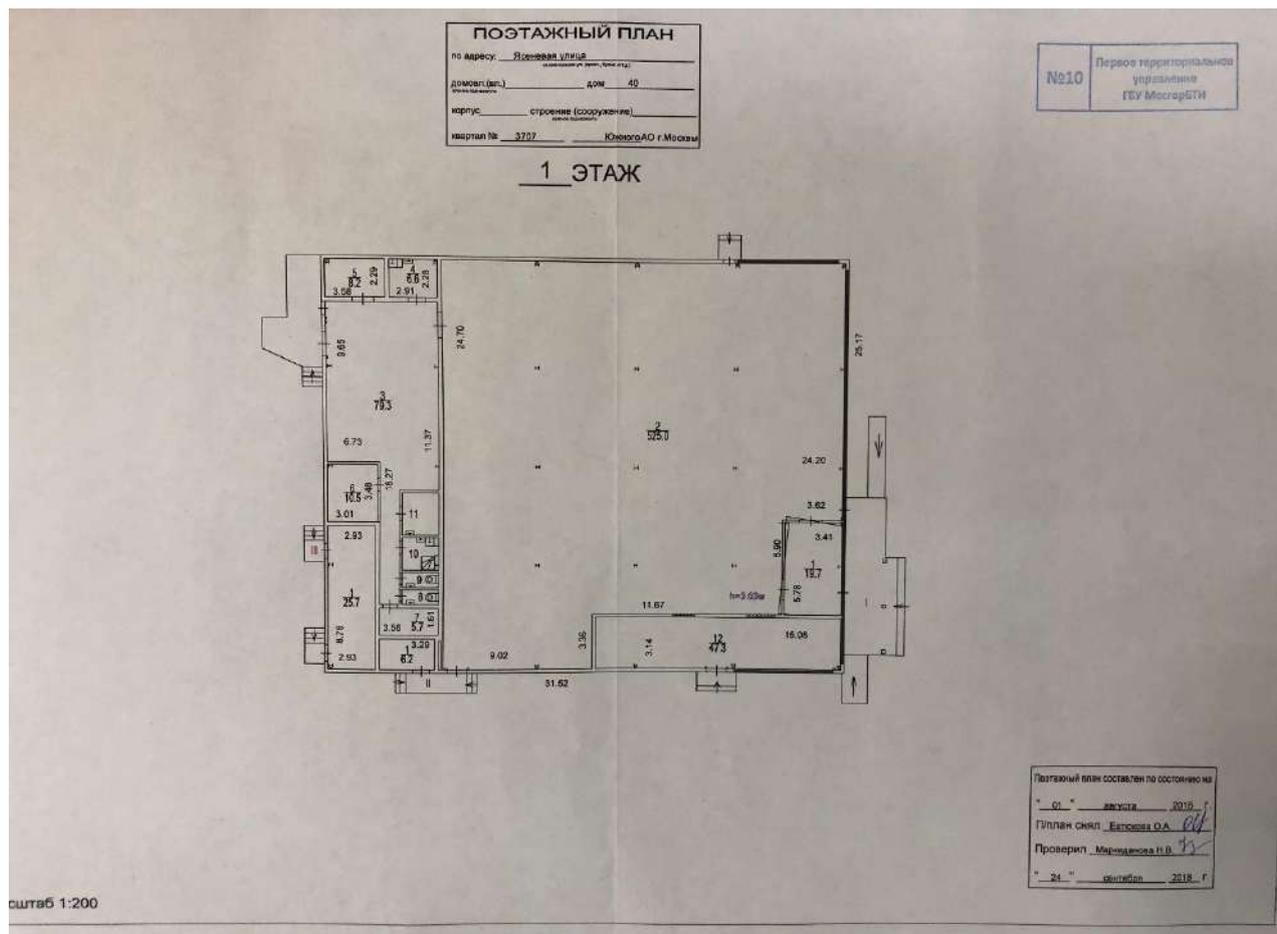
**От «Нового Арендатора»:**

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

  
И.В. Кривошеева  
М.П.









Арендодатель гарантирует, что к моменту передачи Здания по Акту приема-передачи им будут заключены и надлежащим образом исполняются договоры ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Здание (в т.ч. в случаях, предусмотренных действующим законодательством, письменные договоры на поставку коммунальных услуг, заключенные непосредственно с ресурсоснабжающей организацией) в объеме, предусмотренном настоящим пунктом. Надлежащим исполнением настоящей гарантии является предоставление Арендодателем Арендатору копий договоров ресурсоснабжения в порядке, предусмотренном п.2.1.8. настоящего договора.

- 1.5. Для использования Арендатором Здания в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.2. настоящего договора, Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором работ по перепланировке Здания согласно Приложению № 3 к настоящему договору, при условии, что Арендатор обязуется выполнять ремонтные работы в соответствии с нормами действующего законодательства, а также строительными нормами и правилами:
- 1.5.1. при проведении строительно-монтажных работ в Здании, осуществлять работы с привлечением подрядных организаций, имеющих необходимые разрешения и допуски, действительные на весь период проведения работ, с применением качественных сертифицированных материалов, отвечающих в том числе, требованиям противопожарной безопасности.
- 1.5.2. строго соблюдать в Здании правила пожарной безопасности, эксплуатации энергоустановок и коммунальных систем, техники безопасности, охраны труда.
- 1.5.3. в ходе проведения работ осуществлять уборку Здания от строительного мусора и вывоз мусора за свой счет, а также нести риск случайной гибели, повреждения или кражи оборудования, материалов, завезенных Арендатором в Здание и используемых для осуществления работ.
- 1.6. Зона эксплуатационной ответственности Арендатора за Здание, в т.ч. за инженерные сети, ограничивается внутренними границами Здания, при этом граница разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяется Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 7 к настоящему договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражается состав энергоприближающих 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.
- При возникновении неисправностей и/или аварий, а также при необходимости проведения ремонта инженерных сетей, которые входят в границы эксплуатационной/балансовой ответственности Арендодателя, Арендодатель за свой счет и минимально технически необходимые сроки обеспечивает проведение таких работ.
- При этом в случае не проведения указанных работ Арендодателем в минимально технически необходимые сроки, Арендатор вправе за свой счет произвести необходимый ремонт, обеспечить устранение неисправностей/аварий и их последствий, и потребовать от Арендодателя возмещения понесенных необходимых расходов, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

- 2.1. **Арендодатель обязуется:**
- 2.1.1. Передать Арендатору Здание по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.3. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.4. настоящего договора и Приложением № 4 к настоящему договору.
- 2.1.2. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Здания организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, сезонного отопления, на уборку прилегающей к зданию территории), надлежащим образом оплачивать их услуги.
- 2.1.3. В день подписания Акта приема-передачи по настоящему договору предоставить Арендатору в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, место для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Плата за предоставление места для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов входит в состав арендной платы.
- 2.1.4. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию территории место для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м<sup>3</sup> каждый, предназначенных для хранения



- твёрдо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.
- 2.1.5.** Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Здание и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки входит в состав арендной платы.
- 2.1.6.** В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Здания системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 8 (восьми) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии, устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
- 2.1.7.** В дату подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, предоставить Арендатору зависящую от Арендодателя и требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.  
Арендодатель обязуется согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.  
По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности выделить, иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором и его субарендаторами наружных рекламных вывесок и рекламных щитов.  
Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет собственными силами и за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производится за счет средств Арендатора.
- 2.1.8.** В дату подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору передать Арендатору заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Здание в объеме, согласованном Сторонами в п.1.4.2. настоящего договора (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, на уборку прилегающей к зданию территории, водоотведения), а также предоставить Арендатору зависящую от Арендодателя и требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий. 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.  
В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в срок пять рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:
- технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, подтверждающие, что имеется техническая возможность обеспечить Здание коммунальными услугами в объемах, указанных в п.1.4.2 настоящего договора,
  - необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Здание,
  - предоставлять Арендатору по его требованию документацию, зависящую от Арендодателя и необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
- 2.1.9.** За свой счет производить капитальный ремонт Здания либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Здания.
- 2.1.10.** Арендодатель в случаях предусмотренных законодательством, обязуется не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за оплачиваемый месяц.
- 2.1.11.** Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания.



- 2.1.12. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания (за исключением арендуемой части Здания) в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.
- 2.1.13. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию территории в соответствии с границами зоны ответственности (Приложение № 5 к настоящему договору), включая расчистку и вывоз снега в зимний период.
- 2.1.14. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора, в том числе в случае возникновения условий, предусмотренных п.5.3 настоящего Договора, а равно неисполнение условий, предусмотренных п. 5.1 настоящего Договора, Арендодатель обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Здания, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Здания к использованию по целевому назначению (стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора и Приложении № 6), при этом указанная стоимость определяется по документам, подтверждающим фактические затраты с учетом ежегодной амортизации 10%.
- 2.1.15. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Зданием и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.
- 2.1.16. Арендодатель выделяет Арендатору площадку/место под установку охладителей (конденсаторов) рядом со зданием/на здании (требуется минимальное удаление от ЦХМ). Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (Н), вес 500 кг. При размещении охладителей (конденсаторов) на площадке рядом со Зданием минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 2 (два).  
Плата за предоставление площадки/места под установку охладителей включена в арендную плату.
- 2.1.17. Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из сторон Договора, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты. Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.  
Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.  
Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.  
В случае отсутствия возражений со стороны получателя сверки по проекту Акта сверки направленного стороной инициатором сверки в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции инициатора сверки. При этом получатель сверки обязан в тот же срок передать инициатору сверки Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью получателя сверки.
- 2.1.18. В течение 6 (шести) месяцев, с даты окончания ремонтно-строительных работ Арендатора согласовать проведенную Арендатором перепланировку со всеми уполномоченными органами и организациями и передать один экземпляр согласованной проектной документации Арендатору.



В срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты согласования Арендодателем проектной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендодатель обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический паспорт и Технический план здания, которые должны отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство здания и передать по 1 (одному) подлинному экземпляру и 1 (одной) нотариально заверенной копии Арендатору.

2.1.19. В срок не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п.2.1.18 настоящего Договора:

- внести изменения в единый государственный реестр недвижимости на основании Технического плана, изготовленного в соответствии с п. 2.1.18. настоящего договора;
- предоставить Арендатору оригинал выписки из ЕГРН в отношении Здания с учетом внесенных изменений;
- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.1.20. В течение всего срока действия настоящего Договора гарантирует надлежащее техническое состояние кровли Здания. При необходимости своими силами и за свой счет производит ремонт кровли Здания в указанный период. Необходимость проведения ремонта кровли Здания определяется Арендатором на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации, посредством направления Арендодателю уведомления о наличии такой необходимости, подтвержденной заключением независимой экспертной организацией.

В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента направления Арендодателю уведомления, Арендодатель обязан согласовать с Арендатором объем и сроки необходимого ремонта кровли Здания. При осуществлении ремонта кровли Арендодатель обязан причинять как можно меньше неудобств деятельности Арендатора и/или его субарендаторов. При этом с целью минимизации препятствий для деятельности Арендатора с ним должны быть письменно согласованы сроки проведения, график и технология выполнения работ по ремонту кровли, при этом Арендатор не вправе необоснованно отказать в данном согласовании Арендодателю.

- Если в ходе указанного согласования Арендатор придет к выводу, что осуществление ремонта кровли Здания препятствует или ограничивает использование Здания по назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, он вправе не осуществлять торговую деятельность в Здании (приостановить использование Здания по настоящему договору) в течение времени проведения ремонта кровли, предупредив об этом Арендодателя до окончания процедуры указанного выше согласования. В этом случае Арендная плата и иные платежи за весь срок приостановления не начисляются и не уплачиваются.
- В случае необходимости проведения ремонта кровли Здания, и неисполнения вышеуказанного обязательства Арендодателем, Арендатор вправе своими силами выполнить указанные в настоящем пункте работы и потребовать от Арендодателя возмещения понесенных необходимых расходов, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя. Указанные расходы по отдельному соглашению сторон могут быть зачтены в счет снижения арендной платы по настоящему Договору.

2.1.21. В течение срока действия настоящего Договора, выполнять благоустройство, прилегающей к Зданию территории и парковки, в том числе и в рамках городских программ, а также проведение работ по асфальтировке, содержанию и уборке прилегающей к Зданию территории и парковки.

В случае проведения вышеуказанных работ Арендатором, Арендодатель обязуется компенсировать затраты Арендатора в полном объеме.

Указанные затраты по отдельному соглашению сторон могут быть зачтены в счет снижения арендной платы по настоящему Договору.

2.1.22. Нессти ответственность за содержание части площади Здания, в соответствии с Приложением № 7 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.

2.1.23. В срок не позднее «01» апреля 2018 года произвести ремонт Здания в соответствии с требованиями действующего законодательства, градостроительными нормами и правилами, с учетом Приложения № 8.

2.2. Арендатор обязуется:



2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.2.1.1, 1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Здание по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем любого из обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4., в том числе, в случае несоответствия Здания Приложению № 4 к настоящему договору, Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательств по подписанию Акта приема – передачи на срок, не превышающий общий срок неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4. настоящего договора.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.3. Использовать Здание по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.

2.2.4. Содержать Здание в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.

2.2.5. Незамедлительно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Здания.

2.2.6. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию территории, при условии предоставления Арендодателем, подтверждающих документов (акт выполненных работ, счет, счет-фактура (при применении общей системы налогообложения)), а также фактического исполнения обязанности, предусмотренной п. 2.1.13. настоящего Договора в следующем размере:

- В летний период (с 01 апреля по 30 сентября (включительно)) в сумме, не превышающей 11 465,25 (Одиннадцать тысяч четыреста шестьдесят пять) рублей и 25 копеек ежемесячно, НДС не облагается.
- В зимний период (с 01 октября по 31 марта (включительно)), в сумме, не превышающей 16 094,07 (Шестнадцать тысяч девяносто четыре) рубля и 7 копеек ежемесячно, НДС не облагается.

2.2.7. Произвести компенсацию расходов Арендодателя, связанных с согласованием перепланировки/переоборудования Здания, в соответствии с п. 2.1.18., п. 2.1.19. настоящего Договора, в сумме, не превышающей 770 000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, при этом Арендодатель обязуется передать Арендатору в сроки, установленные в п. 2.1.18., п. 2.1.19. настоящего Договора, комплект следующих документов:

- проект перепланировки/переоборудования Здания, выполненной Арендатором в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, согласованный с компетентными органами;
- технического паспорта на Здание, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Здания, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору в 2 (двух) экземплярах.
- технического плана на Здание, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Здания, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.
- документов, подтверждающих расходы Арендодателя на проектирование и согласование перепланировки/переоборудования Здания, 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 указанных в настоящем пункте документов, при условии государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя указанный в ст.8 настоящей о Договора.

2.2.8. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором Здания, коридоров, переходов, холлов и иных зданий общего пользования, содержать Здание в надлежащем санитарном и техническом состоянии, обеспечивать его противопожарную безопасность.

В целях выполнения требований Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Постановления



Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 года «О противопожарном режиме», и/или иных норм, правил, требований, законов, регулирующих общественные отношения в сфере пожарной безопасности, Арендатор обязан обеспечить выполнение в Здании вышеуказанных документов, в том числе:

- 2.2.8.1. Назначить приказом ответственных за противопожарное состояние зданий и проведение инструктажей с персоналом.
- 2.2.8.2. Оборудовать Здание системой пожаротушения, Системой пожарной сигнализации и системой оповещения о пожаре (в случае необходимости);
- 2.2.8.3. Обеспечить здание необходимым количеством огнетушителей, согласно требованиям ППР, вести журнал учета огнетушителей и своевременно осуществлять их замену и перезарядку.
- 2.2.8.4. Обеспечить наличие и своевременно вносить изменения в планы эвакуации людей из зданий при изменении планировки и расстановки оборудования (возведение перегородок, перестановка стеллажей и т.д.).
- 2.2.8.5. Не загромождать пути эвакуации людей при возникновении пожара. Аварийные выходы оборудовать согласно требованиям ППР.
- 2.2.8.6. Оборудовать согласно требованиям ФЗ РФ места для курения. Категорически исключить курение в Здании.
- 2.2.8.7. Согласовывать с Арендодателем и организовывать согласно требованиям ППР проведение огневых, сварочных работ.
- 2.2.8.8. Выполнять предписания надзорных органов в части, касающейся соблюдения противопожарного режима в Здании.
- 2.2.9. По истечении срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора, вернуть Здание Арендодателю по Акту сдачи-приемки Здания в исправном и пригодном к эксплуатации состоянии в соответствии с Приложением № 3 и с учетом нормального износа и неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя (которое выражается в подписании Арендодателем Приложения № 3 к Договору).
- 2.2.10. В полном объеме возместить Арендодателю документально подтвержденный прямой ущерб, если при возврате Здания будут обнаружены недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния Здания по вине Арендатора, не связанные с нормальным износом. Такие недостатки должны быть обязательно отражены в Акте сдачи-приемки здания.
- 2.2.11. Не допускать посторонних лиц и складирование товаров (материалов) в технических зданиях Арендодателя (электрощитовая, тепловой узел, вентиляционная и т.д.). Двери технических зданий должны быть закрыты и опечатаны (опломбированы). Подход к техническим зданиям должен быть свободен.
- 2.2.12. В случае аварий, произошедших в Здании беспрепятственно допускать (без предварительного согласования с Арендатором и/или уведомления Арендатора представителей Арендодателя и/или представителей эксплуатирующей организации, а также работников специализированных ремонтно-строительных служб для устранения аварии.
- 2.2.13. Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по настоящему Договору Аренды в соответствии с условиями Договора.
- 2.2.14. Арендатор обязан получить все разрешения, согласования и заключения Государственных органов, необходимые для ведения деятельности, в соответствии с Целевым назначением. Копии этих документов Арендатор должен предоставлять Арендодателю сразу после их получения или продления.  
 Ответственность за неполучение или нарушение вышеуказанных разрешений, согласований и заключений Арендатор несет самостоятельно и за свой счет.
- 2.2.15. Арендатор обязуется не использовать труд иностранных работников, не имея разрешения на привлечение и использование иностранных работников, также обязуется не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение (такие разрешения) требуется в соответствии с федеральным законом. Всю ответственность за нарушение трудового и миграционного законодательства, за нарушение правил привлечения или фактического использования труда вышеуказанных лиц, несет Арендатор.
- 2.2.16. Соблюдать установленные законодательством и иными нормативными актами требования по охране окружающей среды и утилизации отходов, а также осуществлять плату за загрязнение окружающей природной среды (платежи за негативное воздействие), размещение отходов, другие виды вредного воздействия в случаях, предусмотренных законодательством РФ.



Заключить договор с соответствующей организацией на вывоз ТБО Арендатора, копию которого предоставить Арендодателю, и самостоятельно оплачивать услуги данной организации, а также нести все иные обязательства и расходы, связанные с обращением с отходами и предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2.17. Осуществлять за свой счёт охрану арендуемого Здания.

2.2.18. На весь Срок аренды Арендатор обязан осуществить следующие виды страхования:

2.2.18.1. Страхование ответственности Арендатора перед третьими лицами, возникающей из-за причинения вреда в результате коммерческой деятельности Арендатора в арендуемом Здании.

2.2.19. Арендатор обязуется не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по настоящему договору, не передавать Здание (или его часть) в поднаем без предварительного письменного согласия Арендодателя (за исключением субаренды не более 10%), а также не вступать в какие-либо иные сделки, следствием которых является обременение имущественных либо иных других прав Арендодателя.

2.2.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.2.21. Предоставить Арендодателю исполнительную документацию, которая в обязательном порядке должна включать в себя:

- Техническое заключение о состоянии несущих и ограждающих конструкций (при необходимости);
- Разделы по инженерным системам:
  - ✓ вентиляция/кондиционирование и отопление;
  - ✓ водоснабжение, водоотведение, дренаж (при необходимости);
  - ✓ электроснабжение и электроосвещение;
  - ✓ охранно-пожарные системы;
  - ✓ слаботочные системы и системы связи.

Документация должна включать в себя функциональные, принципиальные, однолинейные и монтажные схемы, схемы разводок, спецификации оборудования.

Исполнительная документация передается Арендодателю в течение 30 календарных дней с момента окончания работ.

2.3. **Арендодатель имеет право:**

2.3.1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.

2.3.2. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Здание на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.

2.3.3. Давать обязательные для исполнения письменные указания об устранении нарушений условий настоящего Договора, с указанием сроков устранения таких нарушений, если такие сроки не предусмотрены Договором, которые должны неукоснительно соблюдаться Арендатором.

2.3.4. Требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненного Зданию по вине Арендатора.

2.3.5. Расоргнуть настоящий Договор по основаниям и в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.6. Осуществлять все иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.4. **Арендатор имеет право:**

2.4.1. Самостоятельно (без дополнительного согласия Арендодателя) сдавать в субаренду часть Здания не более 10% от общей арендуемой площади, в том числе под цели, не предусмотренные п.1.2. настоящего договора. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно части Здания не более 10% от общей арендуемой площади в субаренду, за исключением размещения аптеки, салона сотовой связи.

2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Здания в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.



- 2.4.3. С даты подписания Акта приема-передачи к настоящему Договору использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- 2.4.4. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.
- 2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, Здания (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.
- 2.4.6. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
- 2.4.7. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Здании.
- 2.4.8. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые строительные и отделочные работы в Здании, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, в том числе производить работы в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанных выше работ, в том числе, но, не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Здания (в соответствии с Приложением № 3), установка дверей внутри Здания, установка оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит – систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы, необходимые Арендатору.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. За владение и пользование Зданием Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: **Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.**
- 3.2. На момент подписания Договора Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.  
При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем за тридцать календарных дней до даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление, а также в течение 10 календарных дней с даты перехода на другую систему налогообложения направить Арендатору копии подтверждающих документов.  
При использовании Арендодателем общей системы налогообложения, ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы будет составлять величину Минимальной ставки арендной платы, кроме того НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, величина Процентной ставки арендной платы будет рассчитываться, как процент от товарооборота не очищенного от НДС, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, включая НДС.
- 3.3. В течение первых двух месяцев аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **1440000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, НДС не облагается.**
- 3.4. В течение первых двух месяцев аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, ежемесячная Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.
- 3.5. До государственной регистрации настоящего Договора и предоставления Арендодателем документов, необходимых для получения Арендатором лицензии на право осуществления розничной реализации алкогольной и спиртосодержащей продукции арендная плата оплачивается в следующем порядке:
  - 3.5.1. За третий и четвертый месяцы аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **432000 (Четыреста тридцать две тысячи) рублей, НДС не облагается.**
  - 3.5.2. За третий и четвертый месяцы с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет **2,1% (Две целых и одна десятая 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 за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.5.3.** Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **1152000 (Один миллион сто пятьдесят две тысячи) рублей, НДС не облагается.**
- 3.5.4.** Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет **5,6% (Пять целых и шесть десятых процентов) 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 за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.6.** С даты государственной регистрации настоящего Договора и предоставления Арендодателем документов, необходимых для получения Арендатором лицензии на право осуществления розничной реализации алкогольной и спиртосодержащей продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:
- 3.6.1.** За третий и четвертый месяцы аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **720000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей, НДС не облагается.**
- 3.6.2.** За третий и четвертый месяцы с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет **3,5% (Три целых и пять 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 за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.6.3.** Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **1440000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, НДС не облагается.**
- 3.6.4.** Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет **7% (Семь процентов) 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 за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.7.** Под термином «Товарооборот» применительно к настоящему договору Стороны понимают сумму выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором товаров в Здании через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, очищенного от НДС (при применении Арендодателем ОСН не очищенного от НДС).  
Для целей определения Товарооборота учитываются следующие виды поступлений:
- Доходы от продажи товаров и продуктов (продовольственных /непродовольственных), входящих в ассортиментный перечень Арендатора.  
В состав Товарооборота не включаются:
  - Поступления от реализации основных средств Арендатора;
  - Доход от работы столовой, производства строительных работ, процентные доходы, если они не являются обычными доходами от коммерческой деятельности;
  - Оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Здании;
  - 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 Здания или его части в субаренду;
  - Доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, доходы от размещения платежных терминалов.
- 3.8.** В течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора, Арендатор перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **2880000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается**, который засчитывается Арендодателем в счет полной оплаты Минимальной ставки арендной платы за десятый и одиннадцатый месяцы аренды, исчисленные с момента подписания Акта приема-передачи



Здания по настоящему Договору, а в случае не регистрации настоящего Договора и неполучения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией частично и за двенадцатый месяц аренды по настоящему договору, исчисленный с момента подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору.

Стороны настоящим подтверждают, что в случае смены Арендодателя авансовый платеж, уплаченный по настоящему Договору, подлежит зачету в безусловном порядке за десятый и одиннадцатый месяцы аренды по настоящему договору, исчисленные с момента подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, а в случае не регистрации настоящего Договора и неполучения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией частично и за двенадцатый месяц аренды по настоящему Договору, исчисленный с момента подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору.

При этом подписание каких-либо писем от нового Арендодателя о переносе/зачете авансового платежа не требуется.

Оплата авансового платежа является надлежащим исполнением Арендатором обязательств по оплате арендной платы за вышеуказанные месяцы аренды.

**3.9.** Начиная с **3 (третьего) года** с момента (даты) подписания Акта приема-передачи Здания, по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы ежегодно автоматически увеличивается на **4 (четыре) процента** от предыдущего установленного размера Минимальной ставки арендной платы, путем направления Арендатору уведомления не позднее чем за 1 (один) месяц до даты изменения размера Минимальной ставки арендной платы.

**3.10.** Оплата Минимальной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 05 (пятого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.

Оплата Минимальной ставки арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Здания.

Сумму ежемесячной Минимальной ставки арендной платы Арендатор рассчитывает и выплачивает самостоятельно. Не выставление Арендодателем счета не освобождает Арендатора от обязанности своевременно уплатить Минимальную ставку арендной платы.

**3.11.** Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

**3.12.** В случае если по результатам товарооборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму. Процентная ставка арендной платы оплате не подлежит.

**3.13.** Арендатор обязуется ежемесячно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным предоставлять Арендодателю Справку о сумме выручки за оплачиваемый месяц от розничной продажи товаров в магазине, расположенном в Здании, подписанный ответственным лицом.

**3.14.** Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:

- 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 Зданием;
- если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы.

**3.15.** Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Здания по Акту приема-передачи.

**3.16.** С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Здания электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором.

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Здании, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, а в случае невозможности установки приборов учета - пропорционально площади Здания согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций.

**3.17.** Компенсация затрат Арендодателя, предусмотренная п.3.16. настоящего договора, осуществляется Арендатором ежемесячно на основании выставленного Арендодателем счета,



счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения) акта выполненных работ, с приложением 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.

Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору Расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.

- 3.18.** В случае неисполнения Арендодателем условий, указанных в п.2.1.10. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора, суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры, с последующей оплатой удержанных сумм после полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора.
- 3.19.** Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.17. настоящего договора:
- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции указанному в ст. 8. настоящего договора;
  - или
  - курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в ст.8. настоящего договора.
- 3.20.** Обязанность Арендатора по оплате арендной платы и компенсации коммунальных платежей считается исполненной с даты списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.21.** Какое бы то ни было изменение площади объекта аренды, в том числе в результате перепланировки объекта аренды, не влечет изменение определения размера Арендной Платы по настоящему договору.
- 3.22.** Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.23.** В случае наступления обстоятельств (наступление которых связано с действиями, за которые несет ответственность Арендодатель), препятствующих использованию Арендатором Здания в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.
- 3.24.** Несмотря на положения настоящего договора об ином, Стороны договорились, что в случае:
- 3.24.1.** заключения договоров аренды, а равно иных договоров, связанных с передачей прав владения и/или пользования, в отношении иных площадей, расположенных в Здании, с третьими лицами, деятельность которых связана с розничной торговлей продовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией, а также иными товарами, пересекающимися с ассортиментным перечнем Арендатора, арендная плата подлежит снижению на 10% от действующей величины арендной платы, за исключением сдачи Арендодателем зданий общей площадью менее 50 кв.м. для осуществления розничной торговли разливным пивом, организация салона сотовой связи и аптечного пункта;
- 3.24.2.** невозможности осуществления розничной торговли в Здании алкогольной и спиртосодержащей продукцией, по причине наличия в Здании иных Арендаторов, заключивших договоры аренды или иные договоры, связанные с использованием иных помещений Здания, и деятельность этих лиц препятствует Арендатору в получении, либо влечет приостановление и последующее аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией, на основании решения уполномоченного органа в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, а также на основании судебного акта, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы.
- Данная санкция применяется к Арендодателю лишь в том случае если Арендатор в письменном виде уведомил Арендодателя о том, что в здании, иные Арендаторы ведут деятельность, препятствующую получению, либо их деятельность может повлечь приостановление и последующее аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной продукцией и



Арендодатель в течение 7 (семи) дней не предпринял никаких мер к устранению данных обстоятельств, что повлекло за собой приостановление и последующее аннулирование двоякольной лицензии или невозможности её получения.

При этом Стороны согласовали, что измененный размер Ежемесячной величины арендной платы, в соответствии с настоящим пунктом, устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Арендодателем уведомления с приложением копии решения об отказе в выдаче, приостановлении, прекращении, аннулировании лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, выданным уполномоченным органом в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, либо на основании судебного акта.

- 4.16. Стороны согласовали, что помимо арендной платы и компенсации коммунальных платежей, предусмотренных настоящим разделом, иные платежи, в том числе, но, не ограничиваясь, плата за земельный участок, на котором расположено Здание, Арендодателем не начисляются и не взимаются с Арендатора.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 4.3. В случае необеспечения Здания по вине Арендодателя коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 6 (шести) часов в течение суток и при условии, что Арендатор фактически не осуществляет торговую деятельность, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Здания вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы месячной величины арендной платы за каждый календарный день необеспечения Здания коммунальными услугами.  
Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги.
- 4.3.1. В случае необеспечения Здания не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 24 (двадцати четырех) часов Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Здания вышеуказанными услугами.
- 4.4. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за безучетное/бездоговорное потребление электричества в Здании, а равно наложение штрафа, или взыскания денежных средств за период безучетного/бездоговорного потребления электричества, Арендодатель самостоятельно осуществляет взаимодействие с уполномоченными органами по вопросу безучетного/бездоговорного потребления электричества, в том числе за свой счет оплачивает, предъявленные Арендатору штрафы, а также счета, выставленные Арендатору за безучетное/бездоговорное потребление электричества.  
При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.
- 4.5. 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.
- 4.6. Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за использование земельного участка, на котором расположено Здание, указанную ответственность несет Арендодатель как правообладатель земельного участка.



Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за использование земельного участка, на котором находится Здание, 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.

**4.7.** Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного п. 2.1.13. настоящего Договора, 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.

**4.8.** В случае неисполнения Арендодателем п. 2.1.1. настоящего Договора, Арендатор вправе требовать выплаты неустойки в размере в 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

**4.9.** В случае неисполнения Арендатором п. 2.2.1. настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать, а Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере в 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

**4.10.** За просрочку сроков оплаты арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора, а последний обязуется уплатить Арендодателю пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства.

**4.11.** Если Сторона настоящего Договора (Арендатор или Арендодатель) будет привлечена к ответственности за нарушения, допущенные другой Стороной, в том числе в связи с несоблюдением ей условий настоящего Договора, Сторона, допустившая нарушение, по документально подтвержденному требованию другой Стороны обязуется в полном объеме возместить ей документально подтвержденный ущерб, в том числе расходы, связанные с уплатой штрафов (пеней) и возмещением вреда, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

При этом Сторона, допустившая нарушение, вправе обжаловать решение о привлечении другой Стороны к ответственности, известив ее об этом, а также известив ее о полученных результатах. Сторона, получившая извещение о намерении другой Стороны обжаловать решение о привлечении к ответственности, обязана в трехдневный срок выдать другой Стороне заверенность на представление ее интересов в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Сторона, обжалующая решение о привлечении к ответственности. В случае признания компетентным органом правомерным решения о привлечении к ответственности, а также в случае уменьшения размера ответственности, Сторона, допустившая нарушение, обязана возместить другой Стороне ущерб в объеме, призванном компетентным органом при обжаловании, в срок, указанный в первом абзаце настоящего пункта.

**4.12.** В случае просрочки Арендатором сроков возврата Здания по окончании или прекращении Договора Аренды, или незаконного удержания Здания в пользовании по окончании или прекращении Договора Аренды, Арендодатель вправе начислить Арендатору арендную плату за этот период по ставке, действующей в месяце, когда произошло расторжение/ прекращение Договора аренды, а также штраф за каждый день просрочки или незаконного удержания в размере 1/10 (одной десятой) ежемесячной Минимальной ставки арендной платы.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

**5.1.** Срок аренды составляет 10 (десять) лет и исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору.

Стороны договорились, что с даты подписания настоящего Договора и до даты его государственной регистрации, настоящий договор действует как краткосрочный договор аренды, заключенный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его подписания.

Если по истечении 11 (Одиннадцати) месяцев факт государственной регистрации настоящего Договора будет отсутствовать, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на 11 (одиннадцати) месячный срок. В указанном случае подписание дополнительного соглашения между Сторонами не требуется.

Стороны особо оговорили, что продление срока действия настоящего Договора согласно настоящему пункту осуществляется не менее 10 (десяти) раз подряд на срок равный 11 (одиннадцати) месяцам.



- Настоящим Арендодатель предоставляет Арендатору заверения о том, что в течение срока аренды (10 лет) обязуется не совершать действий, направленных на досрочное прекращение настоящего Договора, за исключением случаев, когда расторжение настоящего Договора вызвано виновными действиями либо инициативой Арендатора в отсутствие виновных действий со стороны Арендодателя.
- Стороны согласовали, что срок аренды (10 лет) является для Арендатора существенным условием настоящего Договора, неисполнение или отсутствие которого в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора, и предоставляет Арендатору право требовать от Арендодателя возмещения убытков.
52. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.
53. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:
- наличие препятствий к пользованию Зданием в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Здания и/или
  - переданное Здание имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Здания, и/или
  - неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
  - Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.5., 2.1.8., 2.1.15. настоящего договора, и/или
  - наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости. При этом Арендатор, при наступлении указанных обстоятельств, вправе по своему выбору либо отказаться от настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, либо изменить размер арендной платы в порядке, предусмотренном п. 3.24.2. настоящего Договора;
- при условии устранения Арендодателем нарушения в течении 20 календарных дней с момента получения письменного уведомления от Арендатора
54. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть его в судебном порядке в следующих случаях:
- 54.1. В случае нарушения Арендатором обязательства использования Здания не по Целевому назначению;
- 54.2. В случае не согласованной с Арендодателем сдачи части Здания более 10% от арендуемой площади в поднаем (субаренду), передачи Арендатором своих прав и обязанностей или их части по Договору другому лицу и/или лицам (перенаем), передачи любым другим способом Здания или его части в пользование третьим лицам, использования права аренды Здания в качестве залога или вклада в уставный капитал третьих лиц, заключения каких-либо сделок, результатом которых может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении Здания или его части;
- 54.3. В случае изменения Арендатором планировки Здания или его части без предварительного согласия Арендодателя;
- 54.4. В случае неуплаты Арендатором Минимальной ставки арендной платы и/или Процентной части Арендной Платы полностью или частично и непогашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя.
- 54.5. В случае повторного в течение шести месяцев нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п.2.2.2. настоящего Договора более чем на 10 (десяти) рабочих дней и непогашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя.
55. Стороны договорились, что Арендатор по настоящему Договору Аренды после окончания срока аренды, установленного п.5.1. Договора, не имеет преимущественного права на заключение Договора Аренды на новый срок, предусмотренного статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (за исключением случая, указанного в статье 5.6. настоящего Договора Аренды).
56. При соблюдении всех условий настоящего Договора Аренды Арендатор имеет право заключить Договор Аренды на новый срок при условии, что:



- при реализации такого права Минимальная ставка Арендной Платы во вновь заключаемом договоре аренды подлежит согласованию между Арендодателем и Арендатором, как указано ниже:

- Арендатор не позднее, чем за 3 (Три) месяца до истечения Срока Аренды, установленного п.5.1. Договора, направит Арендодателю уведомление о своем намерении заключить Договор Аренды на новый срок.

После направления такого уведомления и получения его Арендодателем не позднее срока, установленного настоящим пунктом (за 3 месяца до истечения Срока Аренды), Арендодатель и Арендатор должны путем переговоров согласовать новый размер Минимальной ставки Арендной Платы, а также срок действия нового договора аренды.

Если Арендодатель и Арендатор не смогут прийти к соглашению относительно размера Минимальной ставки арендной платы на срок действия нового договора аренды и срока его действия до даты, наступающей за 2 (два) месяца до истечения Срока Аренды, то право продления срока аренды, установленного п.5.1. Договора, прекращается, настоящий Договор Аренды прекращается (за исключением неисполненных обязательств сторон на момент прекращения договора) по истечении Срока Аренды и Арендатор обязан возвратить Здание в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Если Арендодатель и Арендатор согласуют размер Минимальной ставки Арендной Платы на срок действия нового договора аренды и срок его действия до даты, наступающей за 2 (два) месяца до истечения Срока Аренды, установленного п.5.1. Договора, то Стороны обязуются подписать новый договор аренды на согласованный срок на условиях настоящего Договора Аренды, за исключением:

- Минимальной ставки арендной платы, согласованной Сторонами на срок действия нового договора аренды;
- размера ежегодной индексации Минимальной ставки арендной платы;
- Срока Аренды по новому договору аренды, согласованному Сторонами.

При неоднократном существенном нарушении условий настоящего Договора в течение срока его действия Арендатор теряет право на заключение договора аренды на новый срок после истечения Срока аренды.

## 6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

- 6.1. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами, но за счет Арендатора, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Сторона-инициатор обязуется, самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех инициируемых дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты их подписания, при условии представления другой Стороной документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы.
- 7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Арендодателя, два – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



7.4. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение № 1 – Копия Выписки из ЕГРН;
- Приложение № 2 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
- Приложение № 3 – Планировка Здания после перепланировки.
- Приложение № 4 – Состояние Здания на момент его передачи от Арендодателя Арендатору.
- Приложение № 5 – Акт разграничения ответственности по уборке прилегающей территории.
- Приложение № 6 – Смета на проведение РСР.
- Приложение № 7 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон.
- Приложение № 8 – Техническое задание Арендатора.

7.5. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный зданиям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.

**8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Закрытое акционерное общество «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домов. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, ВЦ «Сотеcity»
ИНН	1117746524774	1027809237796
КПП -	7730647114/773001001	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810500000021974	40702810202200001152
Наименование банка:	ВТБ 24 (ПАО) г. Москвы	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810100000000716	30101810200000000593
БИК	044525716	044525593

от Арендодателя:  
Генеральный директор

/Ильбухов И.В./



от Арендатора:  
по доверенности

/Гарасов С.А./



**Приложение № 1  
к Договору аренды нежилого здания  
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.**

**Копия Выписки из ЕГРН**

**ФГИС ЕГРН**  
наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Выписка выдана в период с 01.12.2017г., поступившего из рассмотрения 01.12.2017г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Идентификация		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
01.12.2017	№ 99/2017/39864043		
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100	
Номер кадастрового квартала:		77 05 0011009	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.05.2012	
Условный государственный учетный номер:		Условный номер: 2123463	
Адрес:		115597 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул Ясенева, д 40	
Этажность:		770.8	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Магазин	
Количество этажей, в том числе подвальных этажей:		1	
Имеется ли выходящий сток:		Крупнопанельные	
Дата ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1989	
Дата завершения строительства:		1989	
Кадастровая стоимость, руб.:		82847719.12	
Подписанный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 2

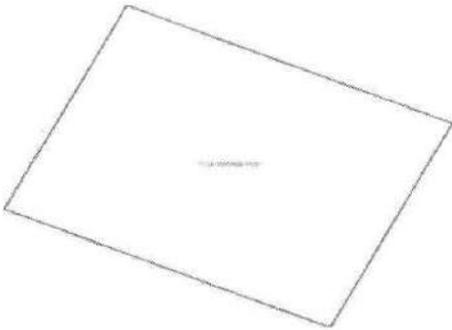
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Идентификация		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
01.12.2017	№ 99/2017/39864043		
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100	
1. Владелец (правообладатель):	1.1.	Закрытое акционерное общество «КОМПАНИЯ ЗНАЛОС» ИНН: 7730547114	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность № 77 05 0011009.1100.77.05.1047-2 от 04.08.2017	
3. Категория земель и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4. Наличие в установленном порядке права требования:		данные отсутствуют	
5. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
7. Сведения о недвижимости государственной регистрации без личного участия правообладателя, для его личного представителя:			
8. Сведения о наличии в сведениях о наличии установленных, но не зарегистрированных (включая предоставление государственной регистрации права (перехода, возникновения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости), сделок в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права:		данные отсутствуют	
10. Сведения о наличии без нотариального в силу закона согласия третьего лица:		данные отсутствуют	
Подписанный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			



База данных Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист № 1

Объект недвижимости				
Лист №	Листов в	Всего листов раздела №:	Всего разделов	Всего листов записей
18.12.2017	№ 99-2017/19844641			
Кадастровый номер:			77:05:0610606-1100	
Ссылка на описание объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на кадастровом участке(ах)				
				
Матрица 1:	Условные обозначения:			
Сторонний регистратор	полное наименование должности		подпись	Ф.И.О. Е.П.И.
				Инициалы Фамилия

М.П.

Арендодатель:

Тельбухов И.В. /



от Арендатора:  
По доверенности

/Тарасов С.А./



19



Приложение № 2  
к Договору аренды нежилого здания  
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов



Арендодатель:

  
/Гулыаев И.В./  


от Арендатора:  
По доверенности

  
/Тарасов С.А./  






Приложение № 4  
к Договору аренды нежилого здания  
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

**Состояние Здания на момент его передачи от Арендодателя Арендатору**

1. Характеристики переданного Здания указаны в п.1.4. Договора.
2. На момент подписания Акта Здания находится в следующем техническом состоянии:  
  
Общее состояние Здания:
  - 1.1.1. Состояние и отделка стен: под чистовую отделку.
  - 1.1.2. Состояние и отделка потолка: без отделки.
  - 1.1.3. Состояние и отделка пола: наличие цементно-песчаной стяжки.
  - 1.2. Здание оборудовано следующими инженерными коммуникациями:
    - 1.2.1. Наличие ввода центральной системы отопления в помещении Арендатора.
    - 1.2.2. Наличие ввода системы водоснабжения (ХВС, ГВС) в помещении Арендатора.
    - 1.2.3. Наличие ввода (силового кабеля) от ВРУ собственника в помещение Арендатора; выделенная мощность \_\_\_ кВт.
    - 1.2.4. Наличие системы вентиляции в помещениях собственника.
    - 1.2.5. Система кондиционирования: не требуется.
    - 1.2.6. Наличие ввода центральной канализации в помещении Арендатора.
3. Здание оснащено следующими техническими средствами:
  - 3.1. Наличие и состояние средств пожарной сигнализации: отсутствует.
  - 3.2. Наличие и состояние средств охранной сигнализации: отсутствует.
4. Габариты и расположение дверных проемов в наружных стенах соответствуют планировке.
5. Габариты и расположение оконных проемов в наружных стенах соответствуют планировке.
6. Высота потолков в здании до несущих конструкций не менее 3,2 м.
7. Устройство Ж.Б. конструкций входной группы (ступени, площадка, пандус) под отделку тротуарной плиткой толщиной 30 мм.

Арендодатель:

  
/Гельбузов И.В./  

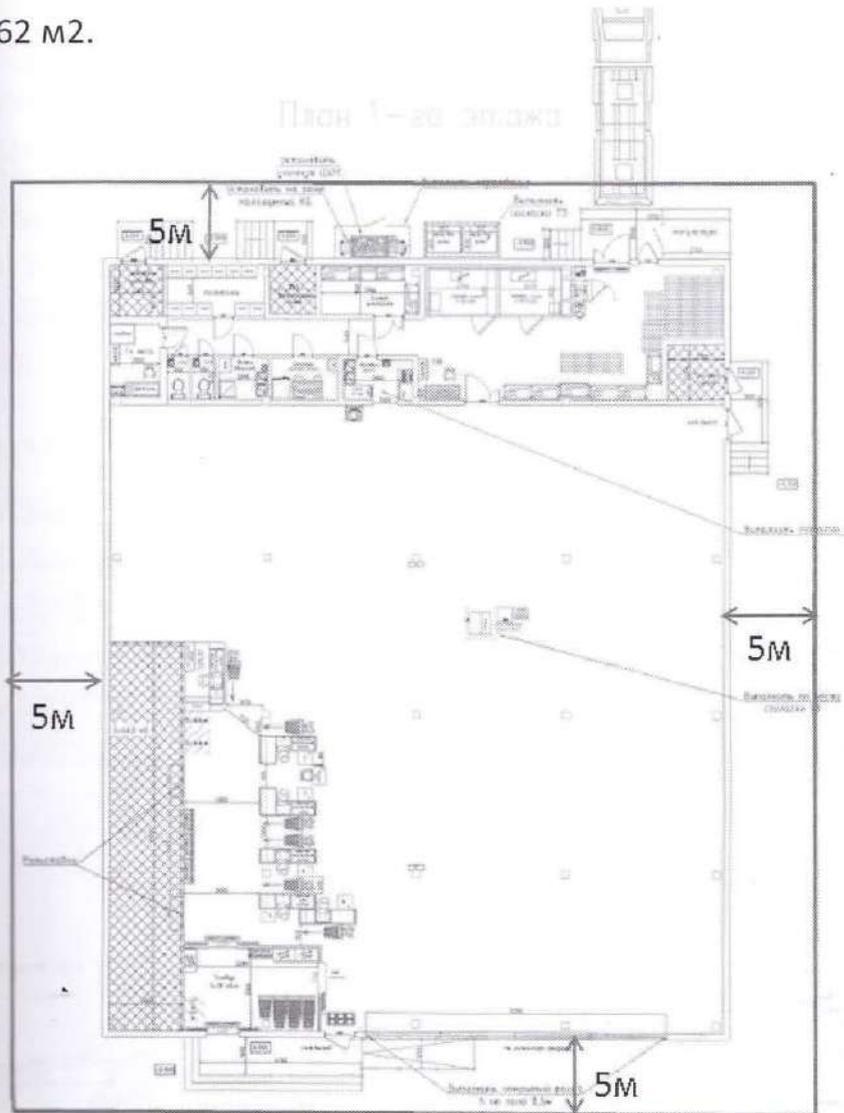

от Арендатора:  
По доверенности

  
/Тарасов С.А./  


Приложение №5  
к Договору аренды нежилого здания  
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Акт разграничения ответственности по уборке прилегающей территории

ТОГО: 662 м2.



Арендодатель:

Гельбухов И.В. /  
"КОМПАНИЯ  
"ДИАЛОГ"  
Адрес: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 9, стр. 1  
ИНН 50/01248  
ОГРН 1045001248

от Арендатора:  
По доверенности

Тарасов С.А. /  
23



Приложение №6  
к Договору аренды нежилого здания  
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Смета на проведение РСР

Дачное (клиннинг после РСР)	104 351,83
Устройство каркаса здания	220 966
Устройство наружных стен	58 800
Устройство кровли	16 116
Устройство полов	1 102 538
Устройство окон и витражей	28 346
Устройство входных дверей и ворот	414 531
Устройство и отделка внутренних стен, потолков и перегородок	1 710 876
Канализация	201 376
Система отопления	372 145
Система водоснабжения	200 985
Система вентиляции	1 054 520
Электрооборудование. Электроснабжение и освещение.	1 938 851
Внутренние системы.	1 005 240
Благоустройство в пределах красных линий.	121 764

Арендодатель:

  
Гильбухов И.В. /  


от Арендатора:  
По доверенности

  
/Тарасов С.А./  










вх от 03.09.2021

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
**к Договору № 13394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года**

г. Москва

«10» ноября 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»**, созданное путем реорганизации в форме выделения из Закрытого акционерного общества «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» (ОГРН 1117746524774), (запись внесена в ЕГРЮЛ 21.06.2019 за основным государственным регистрационным номером 1197746398464, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Бобкина Павла Алексеевича, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»** (сокращенное наименование – ООО «Агроторг»), зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 31.01.2019 года, бланк серия 77 АГ 0461047, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-7-838, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно **«Сторона»/«Стороны»**,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно **«Сторона»/«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – **«Соглашение»**) к договору аренды нежилого здания № 13394 от «08» декабря 2017 года (далее – **«Договор»**), о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:  
«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, следующее недвижимое имущество общей площадью **668,9 (шестьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) квадратных метра** (далее - **«Помещение»**), расположенное на 1 этаже здания, находящегося по адресу: г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40 и включающее в себя в соответствии с документами технической инвентаризации, копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору следующие помещения:

- помещение I, этаж 1, комнаты №№ 1-11.

Здание с кадастровым номером объекта **77:05:0011009:1100**, в состав которого входит Помещение, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации **77:05:0011009:1100-77/005/2019-6** от 21.10.2019 г.

2. Стороны договорились заменить по договору термин «Здание» на термин «Помещение».

3. Стороны договорились Приложение № 1 к Договору читать в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды, которые остаются без изменения и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

5. Соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации. При этом стороны установили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации условия настоящего соглашения будут применяться к их



отношениям, возникшим начиная с даты подписания настоящего Соглашения, независимо от даты его государственной регистрации.

6. Соглашение составлено в 3 (Трех) подлинных экземплярах идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

7. Приложение № 1 - Копия документов технической инвентаризации.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**от Арендодателя:**

Генеральный директор  
ООО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»

 / Бобкова И.А. /

М.П.



**от Арендатора:**

Представитель по доверенности  
ООО «Агроторг»

 / Кравченко П.А. /

М.П.





ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Первое территориальное управление

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

к заказу 84 50 301313 от 10.07.2016 г.



### ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в БТИ не предъявлено

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, Ясенева улица, дом 40



стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	19,7		19,7				торгов. 01.08.2016 г.	
2		зал торговый	525,0	525,0					торгов. 01.08.2016 г.	
3		склад	78,3	79,3					торгов. 01.08.2016 г.	
4		расфасовочная	8,6	8,6					торгов. 01.08.2016 г.	
5		склад	8,2	8,2					торгов. 01.08.2016 г.	
6		раздевальня	10,5		10,5				торгов. 01.08.2016 г.	
7		касса	5,7	5,7					торгов. 01.08.2016 г.	
8		уборная	2,0		2,0				торгов. 01.08.2016 г.	
9		уборная	2,0		2,0				торгов. 01.08.2016 г.	
10		мусечная	4,2		4,2				торгов. 01.08.2016 г.	
11		комната отдыха	5,7	5,7					торгов. 01.08.2016 г.	
12		зал торговый	47,3	47,3					торгов. 01.08.2016 г.	
Итого по помещению			716,2	677,8	38,4					
Нежилые помещения всего			716,2	677,8	38,4					
в т.ч. Торговые			716,2	677,8	38,4					

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	электрощитовая	8,2	8,2					376 прочн. 01.08.2016 г.	
Итого по помещению			8,2	8,2						
Нежилые помещения всего			8,2	8,2						
в т.ч. Прочие			8,2	8,2						



02 50 18 0006762

4



Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, Ясеневая улица, дом 40

стр. 2

Помещение № III Тип: Нежилов

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	пункт тепловой	25,7	25,7				377	прочая 01.08.2018 г.	
Итого по помещению			25,7	25,7						
Нежилые помещения всего			25,7	25,7						
в т.ч. Прочие			25,7	25,7						

ИТОГО	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	748,1	709,7	38,4				
Нежилые помещения всего	748,1	709,7	38,4				
в т.ч. Торговые	716,2	677,8	38,4				
Прочие	31,9	31,9					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 18.11.2003 г. № 5006679

Экспликация на 2 страницах

24.09.2018 г.

Исполнитель



Евтюкова О. А.

Руководитель группы  
по инженерным работам  
и обследованию объектов  
группы Первич. ТУ  
Н.В. Марьяшинова

**от Арендодателя:**  
Генеральный директор  
ООО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»



/ Бобкин А.А. /

**от Арендатора:**  
Представитель по доверенности  
ООО «Агроторг»



/ Кравченко П.А. /

5



**Дополнительное соглашение № 2  
к Договору №13394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года**

г. Москва

«10» ноября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., зарегистрированной 20.12.2019 года в реестре за № 77/46-н/77-2019-24-2358, удостоверенной нотариусом города Москвы Барановской Людмилой Игоревной, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» (сокращенное наименование – ООО «Агроторг»), зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору №13394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2 от 31.08.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого здания от 17.08.2020г. заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» (Продавец) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела I. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество общей площадью 668,9 (шестьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) квадратных метра (далее – «Помещение»), расположенное на этаже №1 в здании по адресу: Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40.

Здание с кадастровым номером: 77:05:0011009:1100, в состав которого входит Помещение, принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 03.09.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.08.2020 года сделана запись регистрации № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2. Выписка из ЕГРН на Здание является Приложением № 1 к настоящему Договору».

3. Дополнить раздел I. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды пунктом 1.7. и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«1.7. Существующие ограничения (обременения) права: Здание входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 3936 от 30.12.2019 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений в пользу третьих лиц.»

Всего прошито, прошито 11 страниц



4. Дополнить раздел 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды пунктом 3.6.5. и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«3.6.5. С 31.08.2020г.:

- Размер Ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет 1 440 000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах;
- Размер Ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет 7% (Семь) процентов от Товарооборота, неочищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, кроме того НДС».

5. Обязанности Арендатора по оплате аванса, а также суммы арендной платы, перечисленных прежнему Арендодателю в соответствии с условиями Договора, считаются надлежащим образом исполненными перед Арендодателем. При этом Арендодатель и прежний Арендодатель самостоятельно производят расчёты между собой. Стороны на момент подписания настоящего соглашения претензий по исполнению Договора не имеют.

6. Дополнить раздел 4. «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» Договора аренды пунктом 4.13. и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«4.13. 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».

7. Все платежи, начиная с 31 августа 2020 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»  
Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001  
р/с № 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва  
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

8. Приложение № 1 к Договору аренды изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.

10. Подача настоящего Соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.

11. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с «31» августа 2020г. до даты его государственной регистрации.

12. К настоящему Соглашению в качестве неотъемлемой части прилагается:  
Приложение № 1 – Выписка ЕГРН на Здание.

Арендодатель:

Управляющая  
компания  
«Альфа-Капитал»  
Антипов Н.Н. /  
М.П.

Арендатор:

Автотор  
Кравченко П.А. /  
М.П.



		Здание		Лист 2	
		над объектом недвижимости			
Лист №2 Рашен 1	Всего листов рашен 1: 2	Всего рашен: 6	Всего листов рашен: 10		
1 сентября 2020г.					
Кадстровый номер:	77-05-0011009-1100				
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют				
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля государственная, образованная объектом недвижимости/ земельный участок на объекте				
Особые отметки:	Смежные с наделенными Землеустройством				
Получены выписки:	См. выписки Единого государственного реестра недвижимости				

подпись исполнителя отчета	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Лист 2 из 3

Земельный участок		Земельный участок	
Лист №1	Лист №2	Высота здания	Высота здания
2	3	6	10
Квартальный номер:		77-05-0011009-1100	

1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Владе: на инвестиционных паев Зарплатного паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Клиника Арктический поток», данные о которых устанавливаются на основании данных земельных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 77-05-0011009-1100-77-051/2020-2 31.08.2020 16:25:26
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.1	Имя:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	31.08.2020 18:46:46	
	номер государственной регистрации:	77-05-0011009-1100-77-051/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	до 01.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Клиника», ИНН: 7728142465	
	основание государственной регистрации:	Измещ-я и дополн-я № 3936-4 в Правила для управления ЗПИФ исп-ств. № № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измещ-я и дополн-я № 3936-5 в Правила для управления ЗПИФ исп-ств. № № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измещ-я и дополн-я № 3936-6 в Правила для управления ЗПИФ исп-ств. № № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измещ-я и дополн-я № 3936-7 в Правила для управления ЗПИФ исп-ств. № № 3936-7, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измещ-я и дополн-я № 3936-8 в Правила для управления ЗПИФ исп-ств. № № 3936-8, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измещ-я и дополн-я № 3936-3 в Правила для управления ЗПИФ исп-ств. № № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	

полное наименование документа	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 4

		Имя:	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Р/длина 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
3 сентября 2020г.		Всего листов выписки: 10	
Катастровый номер:		77:05:0011009:1100	
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Аренда	
3.2	вид:	27.12.2017 20:18:38	
	дата государственной регистрации:	77:05:0011009:1100-77/05/2017-4	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 25.12.2017 на 10 лет в даты государственной регистрации	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086	
	пункт, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
4	Договор участия в долевой собственности	Договор аренды нежилого здания, № 13/94, Выдан 08.12.2017	
5	Законодательные акты в отношении предмета права требования:	не зарегистрировано	
6	Сведения о возмещении в отношении залогодержателя права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правообладатели и сведения о наличии установленных, но не зарегистрированных ограничений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмены права или обременения объекта недвижимости, связи в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

подпись	полностью, фамилия
---------	--------------------

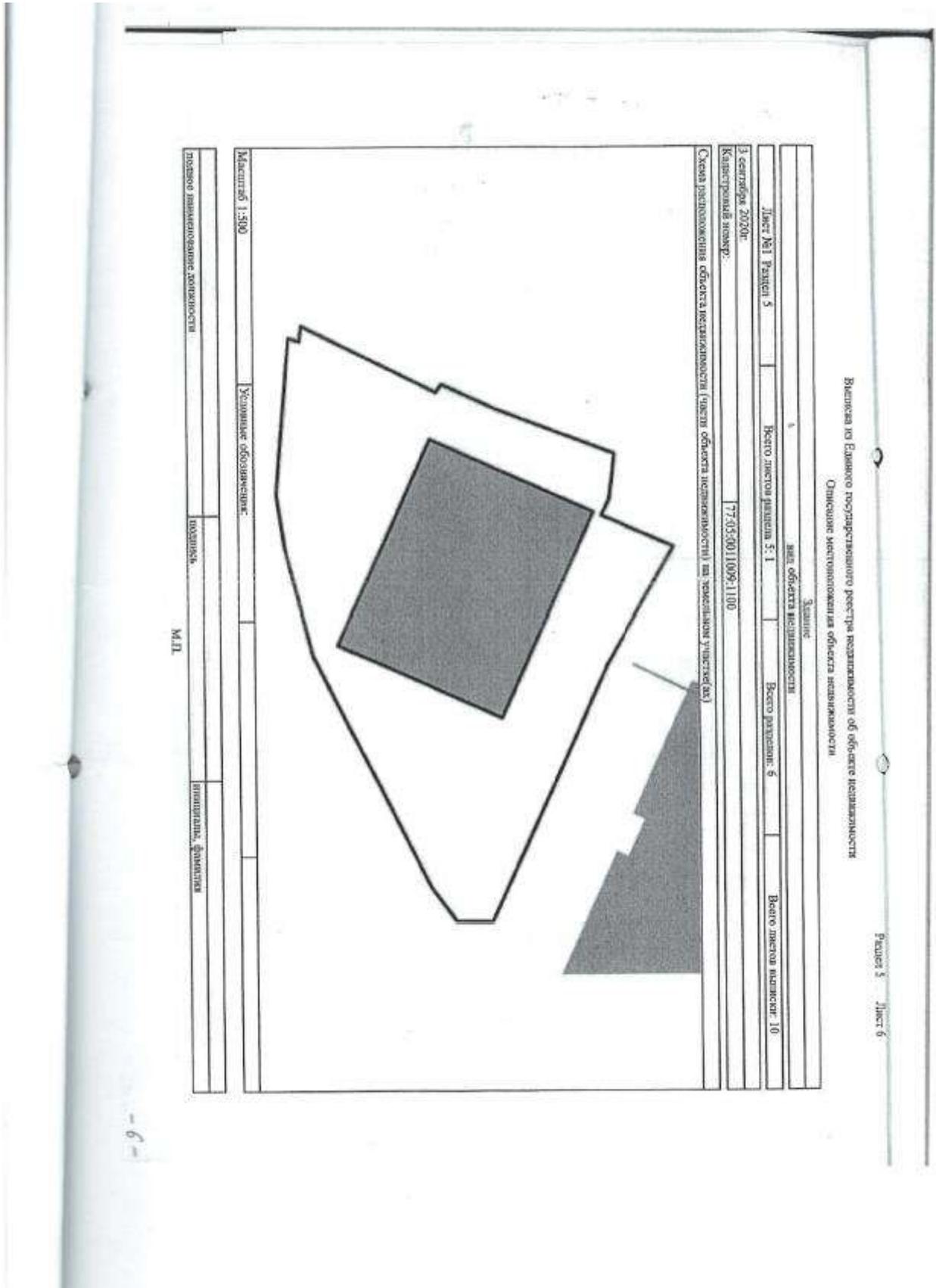
М.П.

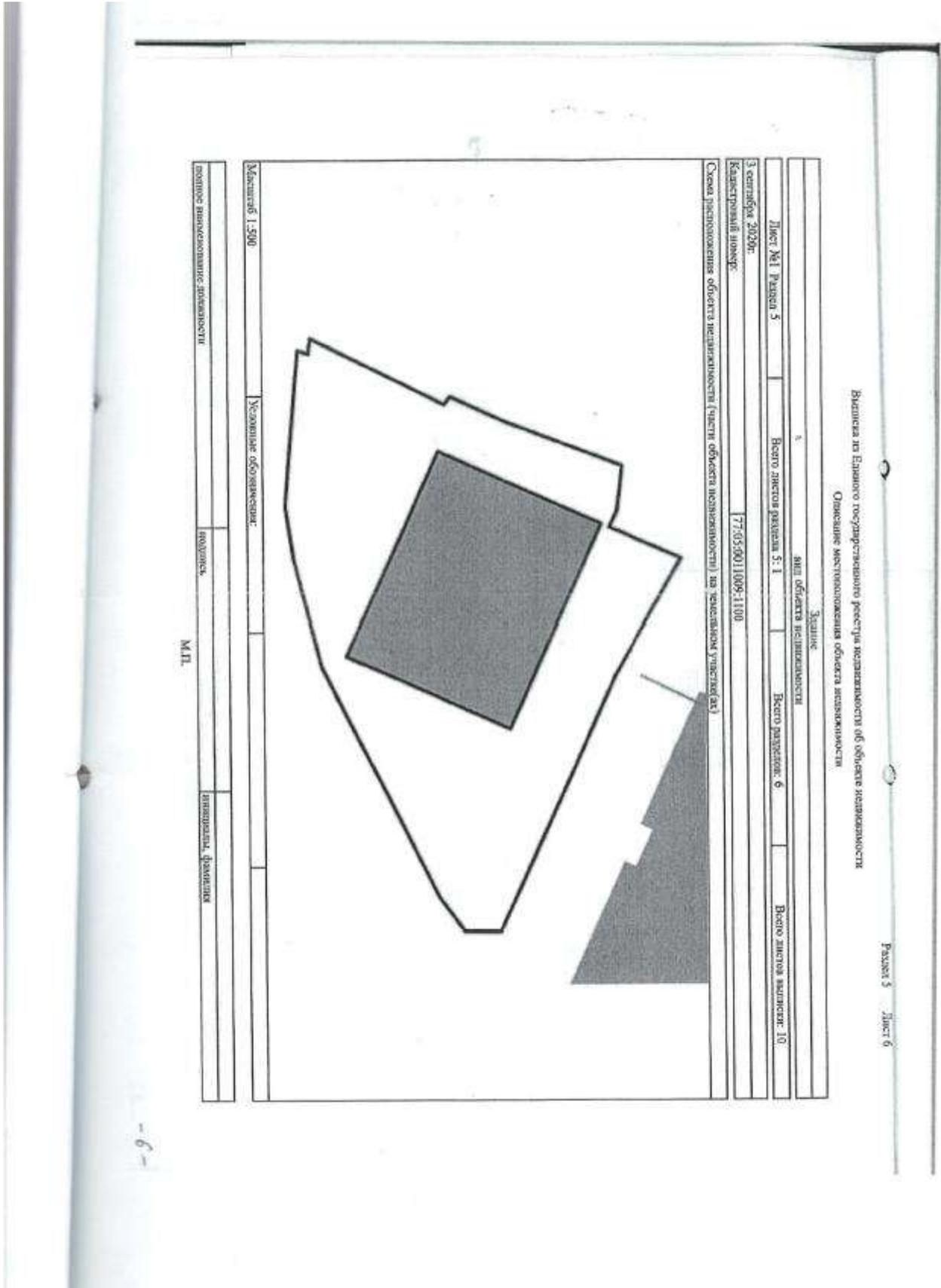


		Лист 5	
		Имя:	
		Имя объекта недвижимости	
Лист №3	Лист №2	Всего листов выписки: 6	Всего листов выписки: 10
Экземпляр 2020г.			
Кадастровый номер:		77:05:0011009-1100	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без исключительного и лицу, связанного с данным предметом лица, органа.	данные отсутствуют	
полное наименование организации		содержит	информация, финансов
М.П.			

-5-







Раздел 5.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные		Данные		Данные		Данные	
Лист №1 Раздел 5.1		Лист №1 Раздел 5.1		Лист №1 Раздел 5.1		Лист №1 Раздел 5.1	
Всего листов раздела 5.1: 2		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего листов раздела 5.1: 2	
3 сентября 2020г.		3 сентября 2020г.		3 сентября 2020г.		3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100		Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100		Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100		Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100	
1. Сведения о вертикальных характеристиках точек контура объекта недвижимости							
Система координат ПМСК Москва							
Номер точки	Координаты, м	Равнина, м	5	Глубина, высота, м			
	X	Y	4	H1	6	H2	7
1	-6496.06	15608.55	-	данные	данные	данные	
				отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
2	-6508.95	15617.3	-	данные	данные	данные	
				отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
3	-6531.8	15627.04	-	данные	данные	данные	
				отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
4	-6516.91	15598.3	-	данные	данные	данные	
				отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
5	-6496.06	15608.55	-	данные	данные	данные	
				отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

М.П.

2 -



Лист 8

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 5:1	Всего листов раздела 5:1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства			
Система координат ПМСК Москва			
Наименование характерных точек контура	Координаты, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м
	X	Y	H1 H2
1	2	3	4
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых данного объекта недвижимости данные отсутствуют			
данные отсутствуют			

Подпись ответственного должностного лица	Подпись	Инициалы, фамилия
		М.П.



Раздел 7 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

		Здание				
		под объектом недвижимости				
Лист №1	Раздел 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10		
3 сентября 2020г.						
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100						
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:05:0011009:13156	1	212.3463.0001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	707,8

подпись	М.П.	инициалы, фамилия
---------	------	-------------------

- 9 -



Раздел 8 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположенная помещения, машино-места на этаже (иные этажи)

Этажи		над объекта недвижимости.	
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.	77-05-0011009-1100		
Кадастровый номер:	77-05-0011009-13156		
Кадастровый номер:	1		
1 этаж	ул. Рязанская 40		
зданию в стадии разработки			

Масштаб 1:	Условные обозначения:
подробное шифрование документов	различные
М.П.	

-10-  
-2-



Сведения об электронном документе			
ФНО	Росреестр	ИНН	007706560336
Адрес	77 Москва, Москва, ст. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Областная	Росреестр
Номер сертификата	017A6FC70027A8DE994A5BC10E85FF21E7	Сертификат выдачи	00 БУ "ФНОП Росреестра"
Дата и время подписания	03.09.2020 22:45:46	Дата и время проверки	04.09.2020 10:43:12
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:36:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

- в г. Российской Федерации, Город Москва  
Седьмого сентября две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа г. Москва, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-п/77-2020-3-634.

Высказано государственной пошлины (по тарифу): 500 руб.

Удостоверение за оказание услуг правового и технического характера: 1000 руб.



*Сморгунова*

Е.А. Сморгунова



Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 10 (десять)  
листов.

Нотариус *Сморгунова*



Арендодатель:

*Ангинов И.Н.*  
Ангинов И.Н./



Арендатор:

*Кравченко П.А.*  
Кравченко П.А./





вх от 26.05.2021

**Дополнительное соглашение № 3  
к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 года**

г. Москва

«20» февраля 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»**, имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 232/20 от 22.12.2020 г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»** (сокращенное наименование – ООО «Агроторг»), зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анагольевича, 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,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны согласовали, что начиная с «01» февраля 2021 года размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составит 1 324 800 (Один миллион триста двадцать четыре тысячи восемьсот) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.

С «01» февраля 2021 года п. 3.9. Договора Сторонами не применяется.

2. Стороны согласовали, что начиная с «01» февраля 2021 года размер Ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет 7% (Семь) процентов от Товарооборота, неочищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, включая НДС.

3. Во всем остальном действуют условия Договора.

4. Подачу настоящего Соглашения на государственную регистрацию и оплату государственной пошлины производит Арендатор, при этом Арендодатель обязуется в дату подписания настоящего Соглашения предоставить Арендатору необходимый комплект документов с целью государственной регистрации Соглашения.

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора. Соглашение считается заключенным с «01» февраля 2021 года независимо от даты его государственной регистрации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Арендодатель:  
  
М.П. Антипов Н.Н./

Арендатор:  
  
М.П. Кравченко П.А./



Удостоверение в том, что документ, удостоверяющий личность гражданина Российской Федерации на территории Московской области, действителен.

Идентификационный номер документа: \_\_\_\_\_

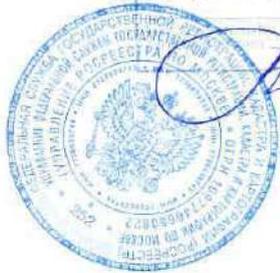
С О Г Л А Ш Е Н И Я

Дата регистрации: 11 МАЙ 2021

Идентификационный номер документа: 44.05-0011009-1100-18/051/2021-4

Подпись: \_\_\_\_\_

КАРАУЛОВА И.Р.



**Договор  
аренды нежилого помещения**

г. Москва

«15» сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №178/19 от 20.12.2019 года, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0011009:1100, находящегося на I этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, именуемую в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1.

Границы Помещения согласованы Сторонами и отмечены на плане красными линиями (Приложение № 1 к Договору).

1.2. На момент заключения настоящего договора Объект принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 03.09.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.08.2020 г. сделана запись регистрации № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2.

1.3. Цель использования Помещения Арендатором: розничная торговля разливным пивом под торговой маркой «Пушкин».

1.4. Арендатор самостоятельно осуществляет свою деятельность на основании разрешительной документации (лицензий), предусмотренной законодательством Российской Федерации, вносит все платежи и предоставляет в органы государственной исполнительной власти отчеты, предусмотренные законодательством Российской Федерации в сфере природопользования и охраны окружающей среды, а также в сфере санитарно-эпидемиологического законодательства.

1.5. Арендодатель гарантирует и заверяет, что на момент подписания Договора Помещение находится в исправном состоянии, в споре/под арестом не находится, не имеет обременений, за исключением:

- Помещение входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации № 3936 от 30.12.2019 года. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом – 01.03.2025 г.

- аренда в пользу Общества с ограниченной ответственности «Агроторг», ИНН: 7825706086, с 25.12.2017г. на 10 лет с даты государственной регистрации.

1.6. В период действия Договора Арендатор не вправе, без письменного разрешения Арендодателя, передавать арендуемое Помещение в пользование (субаренду) третьим лицам, отдавать арендные права по Договору в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, либо иным образом обременять предоставленные Арендатору по Договору права.



1.7. Арендатор вправе сдавать Помещение в субаренду, как в целом, так и какие-либо их части на своих условиях, при получении своевременного уведомления Арендодателя и получения письменного согласия от Арендодателя, при этом:

- Арендатор несет ответственность за действия субарендатора в отношении Помещения и за ущерб, причиненный субарендатором Помещению.
- в случае прекращения действия настоящего Договора, заключенные договоры субаренды считаются расторгнутыми.
- доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, в том числе в результате сдачи Помещения в субаренду, являются его собственностью.

1.8. Арендатор имеет право обозначать свое местонахождение в Помещении путем размещения вывески на фасадной части здания<sup>1</sup>, указательных табличек и иное, только после письменного согласования с Арендодателем и в предусмотренном законодательством порядке. Арендатор обязуется возместить Арендодателю все убытки, возникшие в связи с повреждением фасада Здания по причине установки вывесок и табличек. В случае необходимости получения согласования государственных органов на размещение наружной рекламы, все необходимые действия для получения согласования производятся Арендатором своими силами и за свой счет.

1.9. В случае получения Арендодателем письменного запроса Арендатора на размещение вывески на фасадной части Здания, Арендодатель обязан в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса согласовать такое размещение либо направить письменный отказ Арендатору.

## **2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ И ЕГО ВОЗВРАТ**

2.1. Предоставление Помещения, а также его возврат, оформляются Актами приема-передачи Помещения.

2.2. Помещение считается переданным в аренду с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения, который должен быть подписан Сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Форма Акта приема-передачи Помещения прилагается к настоящему Договору в качестве Приложения № 2.

В случае если Арендатор не принял Помещение и не подписал Акт приема-передачи Помещения без мотивированных возражений, то Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора. Договор является расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

2.3. Помещение передается в аренду в состоянии «как оно есть». Технические характеристики Помещения указываются в Акте приема-передачи Помещения.

2.4. Возврат Арендодателю Помещения должен быть произведен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента истечения действия Договора путем подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения.

2.5. Возвращаемое Арендатором Помещение должно находиться в исправном состоянии, с учетом нормального износа Помещения и произведенных неотделимых улучшений.

2.6. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения не являются его собственностью и в случае прекращения Договора подлежат передаче Арендодателю. Стоимость таких неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору.

К таковым улучшениям относятся любые улучшения Помещения, для демонтажа которых требуется применение слесарных, столярных или иных специальных инструментов, в том числе: система вентиляции, как в целом, так и любая ее часть, система кондиционирования как в целом, так и любая ее часть, включая внешние и внутренние блоки кондиционера, система освещения как в целом так и ее части, система пожарной сигнализации за исключением датчиков, система видеонаблюдения, кроме камер и мониторов, охранные системы за исключением датчиков, система тушения пожара и система удаления дыма в целом, все отделочные и декоративные элементы и материалы, включая двери, напольное покрытие, потолок, входная группа, внешние и наружные сети систем электроснабжения, исключая улучшения, являющиеся рекламно-информационным оформлением и/или содержащих символику Арендатора, в том числе вывески, панель-кронштейны, лайтбоксы в витринах и иные элементы оформления Арендатора на фасаде здания.

2.7. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью, после истечения действия Договора Арендатор обязан демонтировать либо, на основании письменного соглашения, передать отдельные улучшения в собственность Арендодателю с возмещением Арендатору их стоимости.

<sup>1</sup> Здесь и далее «здание» - объект капитального строительства (здание) в котором находится Помещение



2.8. В случае прекращения Договора Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальный вид, в случае если перепланировка и/или неотделимые улучшения Помещения согласованы с Арендодателем.

2.9. При возврате Помещения Арендодателю в случае уклонения одной из Сторон от подписания Акта приема-передачи (возврата), Акт приема-передачи (возврата) подписывается добросовестной Стороной и Помещение считается переданным Арендодателю.

2.10. Если передаваемое Арендодателю Помещение не соответствует условиям п. 2.5. Договора, Акт приема-передачи (возврата) составляется с указанием состояния Помещения.

2.11. Если Арендатор, по окончании действия Договора или досрочного его расторжения не освободит Помещение от своего имущества в течение срока, указанного в п. 2.4. Договора Арендодатель уведомляет Арендатора о факте оставления имущества. В случае если Арендатор не предпринимает действия по вывозу оставленного имущества в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты уведомления, Арендодатель вправе по своему усмотрению вывезти все оставшееся имущество Арендатора и при этом не несет никакой ответственности перед Арендатором за сохранность данного имущества.

Настоящим пунктом Арендатор объявляет о своем отказе от права собственности и намерений сохранить какие-либо права на оставленное им в Помещении более чем на 3 (Три) рабочих дня с даты истечения срока действия Договора имущество, и передает его в собственность Арендодателя. Указанный отказ в соответствии со статьями 235, 236 Гражданского Кодекса Российской Федерации является основанием прекращения права собственности Арендатора на названное имущество.

2.12. В случае необходимости в осуществлении текущего ремонта при возврате Помещения, Арендатор его производит, либо возмещает Арендодателю стоимость текущего ремонта согласно смете, представленной Арендодателем и согласованной Сторонами, выставляемой на основании акта технического состояния Помещения, который должен быть подписан Сторонами после осмотра Помещения представителями Сторон не позднее, чем за 40 (Сорок) календарных дней до окончания срока действия Договора. В случае если одна из Сторон уклоняется или отказывается от подписания акта технического осмотра, другая Сторона составляет и подписывает акт технического осмотра в одностороннем порядке. Копия акта технического осмотра направляется не подписавшей Стороне. Производство ремонта/возмещение производится при досрочном расторжении Договора или по окончании действия Договора не позднее даты подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения, подписываемого при его возврате.

Для целей осмотра, указанного настоящим пунктом, Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ к Помещению.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться Помещением в установленном Договором порядке при условии соблюдения Арендатором положений Договора, а также если такое пользование не ухудшает состояние Помещения, не создает угрозу безопасности или не сопряжено с осуществлением незаконных действий в Помещении.

Не препятствовать доступу в Помещение сотрудникам Арендатора, въезду на прилегающую к зданию территорию автотранспорта Арендатора, а также свободному доступу к Помещению посетителей Арендатора.

3.1.2. В случае аварии, пожара, затопления и других бедствий, произошедших не по вине Арендатора, как собственник Помещения содействовать Арендатору в разрешении вопросов по ликвидации последствий, возникших вследствие наступления вышеуказанных событий.

3.1.3. Предоставить Арендатору Помещение вместе со всеми его принадлежностями по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.2. Договора.

3.1.4. Выделить Арендатору для ведения деятельности в Помещении электрическую мощность в размере 15 кВт.

3.1.5. Заключить и поддерживать действующими договоры с соответствующими организациями на обеспечение Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, в том числе: электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, за исключением вывоза и утилизации отходов (мусора). Своевременно оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги. Взаимодействовать с поставщиками таких услуг.

3.1.6. До передачи Помещения Арендатору за свой счет завести в Помещение сети водоснабжения, водоотведения и канализации.

#### 3.2. Арендодатель имеет право:



3.2.1. Получать арендную плату в размере и сроки, установленные настоящим Договором.  
3.2.2. Требовать от Арендатора исполнения обязательств по настоящему Договору и соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, в том числе своевременного внесения Арендатором Базовой и Переменной частей арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также возмещения убытков, понесенных Арендодателем по вине Арендатора вследствие нарушения Арендатором норм эксплуатации Помещений, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, или невыполнения других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. На доступ в Помещение с целью периодического (не чаще 2 раз в месяц) осмотра и осуществления контроля использования Помещения.

Осмотр может производиться при условии уведомления Арендатора не менее чем за 1 (Один) рабочий день в течение установленного Арендатором рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора без нарушения режима работы Арендатора.

В течение последних 3 (Трех) месяцев аренды в согласованное Арендатором время показывать Помещение потенциальным арендаторам.

3.2.4. В соответствии с пунктом 2 статьи 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации Арендодатель имеет право приостановить свое обязательство, предусмотренное п. 3.1.1. настоящего Договора, в случае неоднократного неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своего обязательства по внесению арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.5. Осуществлять технический надзор за проведением работ, указанных в п. 3.3.17 Договора.

### **3.3. Арендатор обязан:**

3.3.1. Принять у Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.2. Договора.

3.3.2. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3. Договора.

3.3.3. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также самостоятельно получать все необходимые согласования и разрешения для ведения деятельности в Помещении.

3.3.4. Содержать Помещение в исправности, надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии, исключая возникновение источников возгорания, аварий, связанных с эксплуатацией электросети, систем тепло-, водоснабжения, канализации. Соблюдать правила эксплуатации Помещения и иные требования и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Помещения.

3.3.5. Бережно относиться к инженерным сетям, коммуникациям и оборудованию в Помещении.

3.3.6. Не устанавливать энергоемкое оборудование, а также электронагревательные приборы в количестве, превышающем разрешенные нагрузки на электрическую сеть Помещения.

3.3.7. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи по Договору.

3.3.8. В соответствии с условиями настоящего Договора возмещать расходы за потребленную электроэнергию, коммунальные и эксплуатационные услуги согласно счетам, выставляемым Арендодателем с приложением первичных документов, а именно: копии счетов, выставленных коммунальными службами и копий документов об оплате.

3.3.9. По истечении действия Договора, а также при его досрочном прекращении, не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, передать Помещение Арендодателю в удовлетворительном состоянии с учетом его нормального износа, а также безвозмездно передать Арендодателю все согласованно произведенные в Помещении перестройки и переделки, и улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда от конструкций Помещения, если иное не обусловлено отдельным соглашением.

3.3.10. В разумные сроки извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Помещению или зданию, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения или здания.

3.3.11. При нанесении ущерба Помещению по вине Арендатора, в том числе и в связи с неприятием Арендатором необходимых и своевременных мер по предотвращению ущерба, возмещать Арендодателю ущерб в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на основании письменного документально подтвержденного мотивированного требования Арендодателя. Определение ущерба производится в соответствии с п. 8.10. Договора.



3.3.12. Обеспечивать представителям Арендодателя, а также представителям обслуживающих организаций по рабочим дням и в рабочее время, с предварительным уведомлением Арендатора за 1 (Один) рабочий день, беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора, технического состояния Помещения и инженерных коммуникаций.

В случае возникновения аварийных ситуаций, требующих оперативного реагирования, Арендатор должен обеспечить представителям обслуживающих организаций доступ в Помещение в любое время суток без предварительного уведомления.

Обеспечивать в указанном порядке беспрепятственный доступ для снятия показаний с приборов учета электрической энергии (электрических счетчиков) и приборов учета холодной и горячей воды (водосчетчиков), проверки их технического состояния, а также при необходимости осуществления ремонтных работ, с предварительным уведомлением Арендатора за 1 (Один) рабочий день.

3.3.13. Выполнять в установленный срок предписания органов государственной противопожарной службы и иных контролирурующих органов о принятии мер по ликвидации выявленных нарушений, возникших в результате деятельности Арендатора.

3.3.14. При необходимости своевременно осуществлять текущий ремонт Помещения.

3.3.15. Получить письменное разрешение Арендодателя при передаче Помещения в субаренду третьим лицам на срок и условиях, не противоречащих Договору.

3.3.16. При необходимости согласовать с уполномоченными государственными органами размещение информационных и рекламных щитов, вывесок и табличек на стенах здания, где располагается Помещение.

3.3.17. Не производить никаких строительных и монтажных работ, а также капитального ремонта, перепланировок и реконструкции Помещения без письменного согласия Арендодателя.

В случае проведения переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения по инициативе Арендатора, Арендатор обязан до момента их проведения предоставить на согласование Арендодателю проект всех проводимых работ, а также провести за свой счет их утверждение и согласование в порядке, предусмотренном действующими нормативными актами, в течение 6 (Шести) календарных месяцев с момента получения согласия Арендодателя на проведение работ или с момента обнаружения Арендодателем факта осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения (в случае если данные работы выполнены без получения предварительного согласия Арендодателя).

После получения необходимых согласований передать всю подлинную документацию Арендодателю. При проведении в Помещении строительно-ремонтных, монтажных и иных работ Арендатор обязан соблюдать все действующие нормативные акты Российской Федерации и г. Москвы. На время согласования переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения Арендатор самостоятельно урегулирует вопросы с контролирующими органами и несет расходы, в случае необходимости, по оплате штрафов.

#### **3.4. Арендатор имеет право:**

3.4.1. Заключать договоры с третьими лицами на оказание Арендатору круглосуточно услуг по охране Помещения и имущества Арендатора.

3.4.2. Установить в Помещении охранно-пожарную и тревожную сигнализацию.

3.4.3. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации Помещения и использовать Помещение круглосуточно, включая выходные и праздничные дни.

3.4.4. Размещать информационные конструкции, рекламные щиты, вывески и таблички с рекламой своей деятельности на стенах здания в границах Помещения, при условии согласования указанных действий с уполномоченными государственными органами.

### **4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

4.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, которая состоит из двух частей: Базовой и Переменной.

Арендная плата исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения и начисляется до момента возврата Помещения обратно Арендодателю, т.е. до момента подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) Помещения от Арендатора Арендодателю.

Арендатор не освобождается от выплаты арендной платы при приостановлении коммерческой деятельности Арендатора на основании решений контролирующих органов и судебных актов, связанных с произведенными перепланировками и реконструкциями Помещения, а также в связи с ведением Арендатором хозяйственной деятельности.



4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц в том числе НДС 20%.

4.1.2. Базовая часть арендной платы оплачивается ежемесячно не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца, за который производится оплата, путём перечисления на расчетный счет Арендодателя.

Базовая часть Арендной платы за первый месяц аренды подлежит оплате Арендатором в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.1.3. Переменная часть Арендной платы состоит из компенсации расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг (далее – «коммунальные услуги»), а именно:

- расходы на электроэнергию;
- расходы за теплоснабжение (отопление), подогрев воды;
- расходы за водоснабжение и водоотведение.

4.1.4. Стоимость коммунальных услуг определяется Арендодателем по тарифам организаций поставщиков таких услуг за соответствующий период. Количество потребленных Арендатором коммунальных услуг определяется Арендодателем на основании показаний соответствующих приборов учета. В случае отсутствия приборов учета, определение количества потребляемых Арендатором коммунальных услуг производится расчетным путем пропорционально площади арендуемого Помещения к общей площади помещений, в отношении которой выставлен соответствующий счет на коммунальные услуги.

4.1.5. Оплата указанных услуг и расходов производится Арендодателем самостоятельно и возмещается Арендатором на основании выставленного Арендодателем счета, акта и счет-фактуры.

Оплата Переменной части арендной платы осуществляется Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя вышеуказанных документов (счет, акт, счет-фактура).

4.1.6. Арендатор вправе запросить, а Арендодатель обязан предоставить Арендатору в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты запроса Арендатора документы, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы.

4.2. Расчетным периодом является календарный месяц.

Размер арендной платы за неполный первый календарный месяц аренды составляет 161 000 (Сто шестьдесят одну тысячу) рублей в месяц в том числе НДС 20%.

4.3. Изменение площади Помещения в результате перепланировки (внутри общего периметра Помещения) не является основанием для изменения размера арендной платы.

4.4. Все суммы, подлежащие выплате Арендодателю, перечисляются на его расчетный счет, указанный в настоящем Договоре.

Арендная плата и любой платеж в рамках Договора считаются оплаченными Арендатором в день, когда они фактически и в полном объеме поступили на корреспондентский счета банка Арендодателя.

4.5. Обеспечительный платеж.

4.5.1. Не позднее 3 (трех) банковских дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора Арендатор перечисляет Арендодателю Обеспечительный платеж в размере 161 000 (сто шестидесяти одной тысячи) рублей, в том числе НДС 20%.

4.5.2. Для целей Договора «Обеспечительный платеж» – это денежная сумма, перечисляемая Арендатором для целей обеспечения (гарантии) надлежащего исполнения обязательств Арендатора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, установленным Сторонами в соответствии со статьей 381.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации. Обеспечительный платеж не является разновидностью Арендной платы по Договору, либо составной частью Арендной платы.

4.5.3. Размер Обеспечительного платежа после начала ведения коммерческой деятельности Арендатором и до момента прекращения действия настоящего Договора составляет 161 000 (сто шестьдесят одну тысячу) рублей, в том числе НДС 20%.

4.5.4. Любой доход, который может быть получен Арендодателем от использования суммы Обеспечительного платежа, принадлежит исключительно Арендодателю. Обеспечительный платеж остается у Арендодателя в течение всего периода действия Договора, проценты на Обеспечительный платеж не начисляются и не подлежат выплате Арендатору.

4.5.5. Арендатор не вправе передавать или обременять свои права в отношении Обеспечительного платежа, и любая такая передача или обременение будут недействительны и не повлекут правовых последствий ни для Арендодателя, ни для его правопреемников.



4.5.6. Если Арендатор задерживает или не оплачивает какие-либо из платежей, причитающихся по Договору, или является виновником повреждений занимаемого им недвижимого имущества, Арендодатель вправе удерживать из Обеспечительного платежа денежные суммы в следующем порядке:

– в размере непополненной суммы в случае полного либо частичного неисполнения Арендатором в срок, установленный Договором, обязательства по уплате Арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, и неполучения Арендодателем таких сумм в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о просрочке в их выплате;

– в размере затрат, понесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором ущерба Помещению в случае неполучения Арендодателем таких сумм в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя с требованием об их уплате. Определение ущерба производится в соответствии с п. 8.10. Договора.

В случае невыполнения Арендатором требований Арендодателя в указанный в настоящем пункте срок, Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме об удержании суммы, необходимой для устранения данного нарушения из суммы Обеспечительного платежа. Такое уведомление должно быть направлено Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты осуществления удержания Арендодателем и должно содержать расчет суммы, подлежащей удержанию, информацию о причине ее удержания и дате производства удержания денежной суммы, а также требование о восстановлении размера Обеспечительного платежа.

Арендатор обязан выплатить Арендодателю соответствующую сумму в целях восстановления размера Обеспечительного платежа в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного требования Арендодателя.

4.5.7. При прекращении действия Договора Обеспечительный платеж засчитывается Арендодателем как Базовая часть арендной платы в счет оплаты последнего месяца (месяцев) аренды в сумме, внесенной Арендатором, или, в случае удержаний, произведенных Арендодателем в рамках Договора и не восполненных Арендатором, в сумме, оставшейся неиспользованной.

Если такой суммы недостаточно для произведения окончательных расчетов, Арендатор обязуется доплатить разницу в срок, не более 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания Акта возврата Помещения.

Если такая сумма избыточна для произведения окончательных расчетов, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору разницу в срок, не более 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания Акта возврата Помещения.

4.5.8. В случае смены собственника (собственников) Помещения Арендодатель обязан передать новому собственнику (собственникам) Обеспечительный платеж, при условии сохранения вышеуказанных прав Арендатора по Договору.

4.5.9. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора по вине Арендатора или отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 7.5. Договора, Обеспечительный платеж не засчитывается в качестве Базовой части арендной платы за последний месяц аренды Помещения, а удерживается Арендодателем в качестве неустойки.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу от даты его подписания обеими Сторонами. Срок аренды Помещения составляет 11 (Одиннадцать) месяцев и исчисляется от даты подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

По окончании указанного в настоящем пункте срока аренды, настоящий договор подлежит автоматической пролонгации на тот же срок на тех же условиях если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении в срок не позднее 1 (Одного) месяца до даты окончания срока его действия.

5.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя по нему обязательств.

5.3. В случае прекращения настоящего договора как по истечении срока, так и при его досрочном расторжении, Арендатор не имеет права пользоваться Помещением, а обязан освободить его и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в сроки, указанные в п. 2.4. настоящего Договора.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.



6.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы или иных платежей и сумм, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан уплатить неустойку (пеню) с первого по десятый (включительно) день просрочки в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от суммы соответствующей задолженности за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого дня в размере 1% (Одного процента) от суммы задолженности. Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендодателем требования об уплате и выставления счета.

Если своевременный платеж Арендатором не совершён ввиду некорректного оформления платежных документов или реквизитов по вине Арендодателя, либо Арендатором выявлено несоответствие сумм, содержащихся в счетах и прочих документах Арендодателя, Арендодатель не вправе применять какие-либо санкции/начислять пени.

6.3. В случае непредставления Арендодателем Арендатору Помещения по Акту приёма-передачи в срок, установленный Договором, Арендодатель уплачивает пеню в размере с первого по десятый (включительно) день просрочки в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от суммы Базовой части Арендной платы, установленной п. 4.1. Договора за период с первого по четвёртый месяц аренды, за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого дня в размере 1% (Одного процента). Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендатором требования об уплате и выставления счета.

6.4. При неисполнении Арендатором обязанности по возврату Арендодателю Помещения по окончании срока действия Договора или при его досрочном прекращении, в сроки предусмотренные п. 2.4. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере арендной платы за все время просрочки. При этом Арендатор не освобождается от внесения арендной платы за время просрочки возврата Помещения.

6.5. Исполнение санкций по Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности, за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными действиями.

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в пятидневный срок известить о них в письменном виде другую Сторону. Другая Сторона, в случае необходимости, вправе потребовать предоставление соответствующих подтверждающих документов, выданных компетентными государственными органами.

6.7. Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного им в аренду по Договору Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им. При этом Арендатор вправе потребовать от Арендодателя возмещения своих нарушенных имущественных интересов в формах, предусмотренных статьей 612 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

6.8. Споры между Сторонами (в случае недостижения согласия путем переговоров) рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.

6.9. Ответственность Сторон в части возмещения убытков ограничивается суммой реального ущерба.

6.10. Арендодатель не несет ответственности за деятельность Арендатора. В случае наложения взыскания на Арендодателя по вине Арендатора со стороны государственных, муниципальных органов, Арендодатель имеет право в регрессном порядке взыскать эти суммы с Арендатора. Оплата Арендатором указанных затрат осуществляется на основании письменного требования Арендодателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором указанного требования.

6.11. В случае если в течение срока действия настоящего Договора, Арендодатель понесет ущерб, связанный с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, Арендодатель имеет право возместить данный ущерб (подтвержденный документально) за счет Обеспечительного платежа или его части, уведомив об этом Арендатора, а Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней внести или пополнить Обеспечительный платеж. В случае если Арендатор не исполнил данное обязательство, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.12. В случае осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения без согласия Арендодателя Арендатор обязуется выплатить Арендодателю штраф в размере, равном размеру Обеспечительного платежа по настоящему Договору, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента обнаружения Арендодателем факта осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения. В случае если штраф не будет выплачен в



течение указанного срока, то Арендодатель имеет право удержать указанный штраф из суммы Обеспечительного платежа, уведомив об этом Арендатора, а Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней внести или пополнить Обеспечительный платеж.

6.13. Предъявление любой из Сторон к другой Стороне требования об уплате неустойки (штрафа, пени) является правом, но не обязанностью Сторон.

6.14. Арендодатель не несет ответственности за прекращенное предоставление соответствующей услуги в случае аварий, прекращения водо-, тепло-, энергообеспечения в связи с проведением поставщиком этих услуг профилактических работ и иных случаев, не зависящих от Арендодателя.

6.15. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения Арендодателем обязательств по Договору, осуществляются за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

## **7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе и по соглашению Сторон путем подписания двустороннего Соглашения к Договору.

7.2. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, когда Арендатор:

задерживает оплату арендных платежей более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней по истечении установленного Договором срока платежа (в случае оплаты Арендатором задолженности в полном размере, воспользоваться данным правом Арендодатель может в срок не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты возникновения задолженности);

пользуется Помещением не по назначению, установленному Договором;  
предоставляет Помещение в пользование (субаренду) третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя, либо иным образом обременяет предоставленные ему по договору права;

производит перепланировку Помещения или переоборудование с нарушением условий настоящего Договора;

нарушает обязанности, предусмотренные п. 3.3.17 Договора;  
нарушает или не выполняет условия настоящего Договора, что влечет нанесение ущерба Помещению и/или его инженерным коммуникациям.

7.3. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора если:

Арендодатель не предоставил в установленные Договором сроки Помещение для временного пользования Арендатором либо создает препятствия (не устраняет возникшие препятствия) по пользованию Помещением;

переданное Помещение имеет недостатки, препятствующие его использованию для коммерческой деятельности Арендатора, не оговоренные Арендодателем при заключении Договора, или которые не были заранее известны Арендатору и не обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Сторона, намеренная в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае возникновения нарушений, указанных в п. 7.2. или п. 7.3. Договора, должна направить другой Стороне письменное требование об устранении выявленного нарушения. В случаях неустранения виновной Стороной выявленных нарушений в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты отправки соответствующего требования Договор прекращает свое действие на следующий день после истечения указанного срока.

7.5. Если Арендатором принято решение о прекращении своей деятельности в арендуемом Помещении, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора. При этом Арендатор уведомляет Арендодателя о расторжении Договора не менее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения Договора, после чего Договор считается автоматически расторгнутым. Возврат Помещения осуществляется по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном Договором.

При соблюдении указанного срока уведомления Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору или зачету в счет уплаты арендной платы за последний месяц аренды в порядке, предусмотренном п. 4.6.7. Договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Переход права собственности на переданное в аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

8.2. Договор может быть дополнен или изменен по письменному соглашению Сторон.



8.3. С момента подписания Акта приема-передачи Помещения по Договору все предыдущие письменные и устные соглашения, договоры, предварительные договоренности между Сторонами, регулирующие условия аренды Помещения, утрачивают силу.

8.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме, и будут считаться врученными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, или доставлены лично по адресам Сторон Договора, указанным в Договоре.

Сторона по Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в Договоре.

Факт поступления почтового отправления подтверждается распечаткой почтового идентификатора отправления.

Каждая Сторона несет риск неполучения от другой Стороны корреспонденции, если она отказывается от ее получения в почтовом отделении, от почтовых работников или курьеров, или не является в почтовое отделение по соответствующему извещению. В таком случае датой надлежащего вручения будет считаться 6 (Шестой) рабочий день с даты прибытия почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в Договоре.

8.5. Договор составлен и подписан Сторонами в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

8.6. Все Приложения, приведенные в тексте Договора, являются неотъемлемой частью Договора.

8.7. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих наименований, реквизитов, адресов (Арендодатель дополнительно с приложением копий соответствующих документов – о смене собственника Помещения, системы налогообложения) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их изменения.

Сторона, своевременно не выполнившая требования настоящего пункта, несет риск возникновения неблагоприятных последствий, вызванных не уведомлением другой Стороны об указанных изменениях.

8.8. Недействительность какой-либо нормы Договора не влечет недействительность Договора и прочих его норм.

8.9. Арендодатель имеет право без согласия Арендатора передавать Помещение в залог, продавать Помещение другому лицу. В случае смены Собственника Помещения все права и обязанности, вытекающие из Договора, переходят к его правопреемникам.

8.10. Размер ущерба должен совместно оцениваться Сторонами и определяться в соответствующем акте. В случае если Стороны не смогли договориться о размере ущерба в течение 10 (Десяти) рабочих дней, Арендодатель или Арендатор вправе привлечь независимого оценщика, при этом осмотр Помещения и /или иного имущества Арендодателя на предмет оценки происходит в присутствии Арендодателя и Арендатора. Затраты на проведение оценки оплачиваются Стороной, причинившей ущерб.

8.11. Арендатор подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, управление которыми осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, управление которыми осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал».

8.12. Арендатор подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора не является участником ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до окончания срока действия настоящего Договора не будет инициировать процесс приобретения долей ООО УК «Альфа-Капитал».

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### 9.1. Арендодатель:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,  
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,  
к/с 3010181020000000593, БИК 044525593  
e-mail: E.Nikitina@alfacapital.ru.



**9.2. Арендатор:**

Индивидуальный предприниматель, Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.

E-mail:  
Телефон:

**10. ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель	Арендатор
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»	ИП Саратовкин Д.А.
Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами	
 /Антипов Н.Н./	 /Саратовкин Д.А./





Приложение № 2  
к Договору аренды № 010 от « 15 » сентября 2020 г.

Акт  
приема-передачи Помещения

г. Москва

« 15 » сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №178/19 от 20.12.2019 года, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», подписали настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды № 010 от « 15 » сентября 2020 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0011009:1100, находящегося на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, именуемого в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1 (далее по тексту – «Помещение»);
2. Помещение осмотрено арендатором и находится в нормальном состоянии, без видимых дефектов и недостатков, свободном от имущества третьих лиц.
3. Показания приборов учета на дату приема-передачи помещений:  
Электросчетчик № \_\_\_\_\_;  
Счетчик холодной воды № \_\_\_\_\_;  
Счетчик горячей воды № \_\_\_\_\_;  
Счетчик отопления № \_\_\_\_\_;
4. Размер и порядок внесения арендной платы за пользование вышеуказанным Помещением указаны в Договоре аренды № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. и взимается с момента подписания настоящего Акта.
5. Настоящий Акт приема-передачи Помещения составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора.

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

Арендатор  
Индивидуальный предприниматель Саратовкин  
Дмитрий Александрович

Директор Центра по работе с институциональными  
и корпоративными клиентами

М.П. компания  
Альфа-Капитал  
/Антипов Н.Н./



/Саратовкин Д.А./



вх от 12.11.2020

**Дополнительное соглашение № 1 к Договору  
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.**

г. Москва

«30» октября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»**, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №178/19 от 20.12.2019 года, с одной стороны, и

**Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович**, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «**Дополнительное соглашение**») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 01 ноября 2020г.:

«4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:  
- с даты подписания Сторонами настоящего Договора по 31.10.2020г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.11.2020г. по 28.02.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.03.2021г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%.».

2. Все остальные условия договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 ноября 2020 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**5. Реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель:**

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,  
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,  
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами  
ООО УК «Альфа-Капитал»



*Антипов Н.Н.* /Антипов Н.Н./

**Арендатор:**

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317  
р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.

*Саратовкин Д.А.* / Саратовкин Д.А./



вх от 10.02.2021

**Дополнительное соглашение № 2 к Договору  
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.**

г. Москва

«17» декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №178/19 от 20.12.2019 года, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 15 сентября 2020г.:

«1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0011009:1100, находящегося на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясеневая, д. 40, именуемую в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1. Границы Помещения согласованы Сторонами и отмечены на плане красными линиями (Приложение № 1 к Договору)».

2. Изложить п. 1 Приложения № 2 Договора (Акт приема-передачи Помещения) в следующей редакции и применять его с 15 сентября 2020г.:

«В соответствии с условиями Договора аренды № б/н от «15» сентября 2020 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0011009:1100, находящегося на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясеневая, д. 40, именуемую в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1 (далее по тексту – «Помещение»).»

3. Все остальные условия договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 15 сентября 2020 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**6. Реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель:**

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,  
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,  
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами  
ООО УК «Альфа-Капитал»



/Антипов Н.Н./

**Арендатор:**

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317  
р/с: 40802810001300000571 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593



Саратовкин Д.А./

1



*вкл от 01.04.2021*

**Дополнительное соглашение № 3 к Договору  
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.**

«30» марта 2021 г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. **Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»**, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №232/20 от 22.12.2020 года, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 01 апреля 2021г.:  
«4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:  
- с даты подписания Сторонами настоящего Договора по 31.10.2020г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.11.2020г. по 28.02.2021г. - 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 20%;  
- с 01.03.2021г. по 31.03.2021г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей, в том числе НДС 20%;  
- с 01.04.2021г. по 30.04.2021г. - 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 20%;  
- с 01.05.2021г. по 30.05.2021г. - 96 774,19 (Девяносто шесть тысяч семьсот семьдесят четыре) рубля 19 копеек, в том числе НДС 20%»  
2. Стороны пришли к соглашению последним днем срока аренды считать «25» мая 2021 г. Арендатор обязуется вернуть арендуемое помещение по Акту приема-передачи Помещения из аренды «25» мая 2021 года.  
3. Все остальные условия договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.  
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 апреля 2021 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.  
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.  
6. Реквизиты и подписи сторон

**Арендодатель:**

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,  
юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
р/с: 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва,  
к/с: 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами  
ООО УК «Альфа-Капитал»



**Арендатор:**

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317  
р/с: 4080281000130000593 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593



№ от 23.04.2021

Дополнительное соглашение № 4 к Договору  
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.

г. Москва

«20» апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществлению доверительного управления №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антонова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №232/20 от 22.12.2020 года, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, к/к. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Сторонами», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Назвать п. 4.1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 01 мая 2021г.:  
«4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:  
- с даты подписания Сторонами настоящего Договора по 31.10.2020г. – 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.11.2020г. по 28.02.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.03.2021г. по 31.03.2021г. – 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча рублей в месяц) в том числе НДС 20%;  
- с 01.04.2021г. по 30.04.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.05.2021г. по 30.04.2022г. – 135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.05.2022 – до окончания срока действия Договора – 100 000 (Сто тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%».

2. Все остальные условия договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются в силе.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 мая 2021 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

5. Реквизиты и подписи сторон

**Арендодатель:**  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,  
юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1,  
р/с: 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва,  
к/с: 3010181020000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами  
ООО УК «Альфа-Капитал»



Антонов Н.Н./

**Арендатор:**  
Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, к/к. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317,  
р/с: 40702810801300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 3010181020000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.



/Саратовкин Д.А./



вх от 29.03.2022

*OK. YK*

**Дополнительное соглашение № 5 к Договору  
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.**

г. Москва

«24» марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»**, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №188/21 от 08.12.2021 г., с одной стороны, и

**Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович**, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 (далее по тексту – «**Дополнительное соглашение**») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

- Изложить п. 4.1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 01 мая 2022г.:  
«4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:  
- с даты подписания Сторонами настоящего Договора по 31.10.2020г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.11.2020г. по 28.02.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.03.2021г. по 31.03.2021г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц? в том числе НДС 20%;  
- с 01.04.2021г. по 30.04.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.05.2021г. по 30.04.2022г. – 135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20%;  
- с 01.05.2022г. по 30.04.2023г. - 115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20%;  
с 01.05.2023 – до окончания срока действия Договора - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%».
- Все остальные условия договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 мая 2022 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**5. Реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель:**

ООО «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,  
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,  
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами  
ООО УК «Альфа-Капитал»



/Антипов Н.Н./

**Арендатор:**

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317  
р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.

*[Signature]*  
Саратовкин Д.А.



э.с.г. УК

**Дополнительное соглашение № 6 к Договору  
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.**

г. Москва

« 9 » 03 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №160/22 от 22.11.2022 г., с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 6 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 01 мая 2023г.:

«4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:

- с даты подписания Сторонами настоящего Договора по 31.10.2020г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;

- с 01.11.2020г. по 28.02.2021г. - 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;

- с 01.03.2021г. по 31.03.2021г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;

- с 01.04.2021г. по 30.04.2021г. - 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;

- с 01.05.2021г. по 30.04.2022г. - 135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20%;

- с 01.05.2022г. по 30.04.2023г. - 115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20%;

- с 01.05.2023г. по 30.04.2024г. - 115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20%;

- с 01.05.2024г. и до окончания срока действия Договора - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%».

2. Все остальные условия договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 мая 2023 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**5. Реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель:**

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

ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,

юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,

к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами  
ООО УК «Альфа-Капитал»



Антипов Н.Н./

**Арендатор:**

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317

р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593

Саратовкин Д.А./





## 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	29.03.2024 17:11 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	01.04.2024 09:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа