



ИО-1224-14

# Отчет об оценке

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

Дата оценки 23 декабря 2024 г.

Дата составления отчета 23 декабря 2024 г.

Заказчик ООО УК «Альфа-Капитал»

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

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург,  
Муниципальный округ  
Московская застава, ул. Киевская, д. 5,  
к. 3, литера А, помещ. 50  
Тел.: (812) 454-02-00



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





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

Уважаемый Александр Витальевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 40 от 04 декабря 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 нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2 (далее – Объект оценки) по состоянию на 23 декабря 2024 г. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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

**Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, по состоянию на 23 декабря 2024 г.<sup>1</sup> составляет:**

**149 355 000 (Сто сорок девять миллионов триста пятьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС<sup>2</sup>,**

*в том числе:*

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

*116 325 000 (Сто шестнадцать миллионов триста двадцать пять тысяч) рублей без учета НДС;*

<sup>1</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

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



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

*33 030 000 (Тридцать три миллиона тридцать тысяч) рублей без учета НДС.*

*Справедливая (рыночная) стоимость<sup>3</sup> права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, общей площадью 4 256 кв. м (доля арендатора 103,62 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0002001:8221, принята равной:*

*0 (Ноль) рублей РФ.<sup>4</sup>*

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

С уважением,

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

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



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

<sup>4</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). Кроме того, на основании ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

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





## ОГЛАВЛЕНИЕ

<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	10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	11
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>14</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	14
2.2. Используемая терминология	15
2.3. Последовательность определения стоимости	19
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>19</b>
3.1. Состав Объекта оценки	19
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	20
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	21
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	24
3.5. Описание Объекта оценки	28
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	33
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	35
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>35</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	35
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	38
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложениях с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	41
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	50
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	66
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>67</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>68</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	72
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	72
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	73
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках / предложениях	76
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	76
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами	76
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки	83
6.2. Затратный подход	87
6.3. Доходный подход	87
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	88
6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода	90
6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока	90
6.3.4. Определение ставки дисконтирования	105
6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде	108
6.3.6. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде	108
6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	109
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>109</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>114</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>115</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>122</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>146</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 40 от 04 декабря 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-1224-14 от 23 декабря 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2;</li> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2.</li> </ul>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный: Не применялся.</p> <p>Рыночный (сравнительный): 200 283 081 руб. с НДС</p> <p>Доходный: 162 245 168 руб. с НДС</p>
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости	<p><b>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещении 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, по состоянию на 23 декабря 2024 г. составляет:</b></p> <p><b>149 355 000 (Сто сорок девять миллионов триста пятьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС,</b></p> <p><i>в том числе:</i></p> <p><i>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:</i></p> <p><i>116 325 000 (Сто шестнадцать миллионов триста двадцать пять тысяч) рублей без учета НДС;</i></p> <p><i>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:</i></p> <p><i>33 030 000 (Тридцать три миллиона тридцать тысяч) рублей без учета НДС.</i></p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

### 1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Параметр	Показатель
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2;</li> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер</li> </ul>



Параметр	Показатель
Цель оценки	77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>• Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;</li> <li>• Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</li> </ul> <p>Основание для установления предпосылок справедливой стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>
Дата определения стоимости оцениваемого имущества	23 декабря 2024 г.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.
Общие допущения и ограничения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых факторов, необходимость выявления таковых и влияние данных факторов 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.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p>



Параметр	Показатель
	<p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li> <li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li> <li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li> </ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от ис-</p>



Параметр	Показатель
	<p>пользуемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки 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 содержащая концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Иные существенные допущения	Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
Ограничения оценки	<p>Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.</p> <p>Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.</li> <li>• Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.</li> <li>• земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2 – право аренды, доля арендатора 103,62 кв. м, ограничения (обременения) права- не зарегистрированы.</li> </ul>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения,





Параметр	Показатель
	за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).
Срок проведения оценки	Не позднее 23 декабря 2024 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> <li>- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;</li> <li>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;</li> <li>- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li> <li>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;</li> <li>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</li> <li>- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</li> </ul>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

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

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: 3872 от 27 октября 2016 г. Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850011-1007227-134-000455 от 23 ноября 2023 года, страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 01 января 2024 года по 31 декабря 2026 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	Более 11 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037067-1 от 24 мая 2024 года по направлению «Оценка недвижимости».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, Муниципальный округ Московская застава, ул. Киевская, д. 5, к. 3, литера А, помещ. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании ответственности	Дополнительное соглашение №2 от 25 ноября 2024 г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2026 года. Страховая сумма с 22 декабря 2024 г. 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) руб.



Показатель	Характеристика
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b>	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлечлись
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться





стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

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

- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

- Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

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

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

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

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

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

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

- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается



на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и



отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

#### **Специальные допущения**

Необходимость специальных допущений не выявлена.

#### **Иные существенные допущения**

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

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

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

## **Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

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

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки<sup>5</sup>:
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, преду-

<sup>5</sup> Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).



смотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);

- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)<sup>6</sup> в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.);
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

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

## 2.2. Используемая терминология

### Термины и определения согласно федеральному законодательству

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

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

<sup>6</sup> При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки





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

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

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

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

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

#### Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>7</sup> (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

<sup>7</sup> В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ



4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

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

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об





оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета 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».

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

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

### 2.3. Последовательность определения стоимости

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

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку 40 от 04 декабря 2024 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. являются:

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2;
- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав



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

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

*Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки<sup>8</sup>*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-139337394 от 22 мая 2024 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-139338383 от 22 мая 2024 г.;

Технический план помещения от 11 августа 2019 г.<sup>9</sup>;

План 1 этажа здания;

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

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

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

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

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

Дополнительное соглашение №5 от 28 декабря 2023 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-139926691 от 23 мая 2024 г.;

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

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

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);

<sup>8</sup> Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и Дополнительное соглашение от 24 декабря 2021 г. к Договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г. представлены в виде документов, имеющих квалифицированные электронные цифровые подписи. Согласно ст. 6 Федерального закона от 06 апреля 2011 г. N 63-ФЗ «Об электронной подписи» (в действующей редакции) информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе. Оценщик принимает, что указанные документы равнозначны документам на бумажном носителе.

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



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

#### **Иные источники**

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

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по общедоступным опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

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

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

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности (долевая собственность) на помещения. Право аренды на земельный участок, доля арендатора 103,62 кв. м. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты собственника Объекта оценки	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>10</sup>	Доверительное управление, аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Отсутствует, т. к. ЗПИФ не является юридическим лицом

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-139337394 и № КУВИ-001/2024-139338383 от 22 мая 2024 г. на Объект оценки имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6. Отчета.

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого

<sup>10</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



акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компанией учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

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

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия и не входит в состав такого объекта.

#### ***Правовая экспертиза Объекта оценки***

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

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

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

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

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

#### ***Анализ наличия и содержания зон с особыми условиями использования территорий***

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





Рис. 1. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>11</sup>)

#### Характеристики охранной зоны

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

Реестровый номер: 77:07-6.264.

Кадастровый район: 77:07.

Наименование: Зона регулирования застройки № 55.

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

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

*Учитывая, что существующая застройка не нарушает требований ограничений и все объекты, расположенные в рассматриваемой части города Москвы, имеют данное ограничение, данный фактор не требует отдельного учета при проведении расчетов.*

#### **Вывод:**

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

<sup>11</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.74186488754709,37.439355146501654/16/@5xyuli43t?text=77%3A07-6.264&type=10&opened=77%3A07-6.264>

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





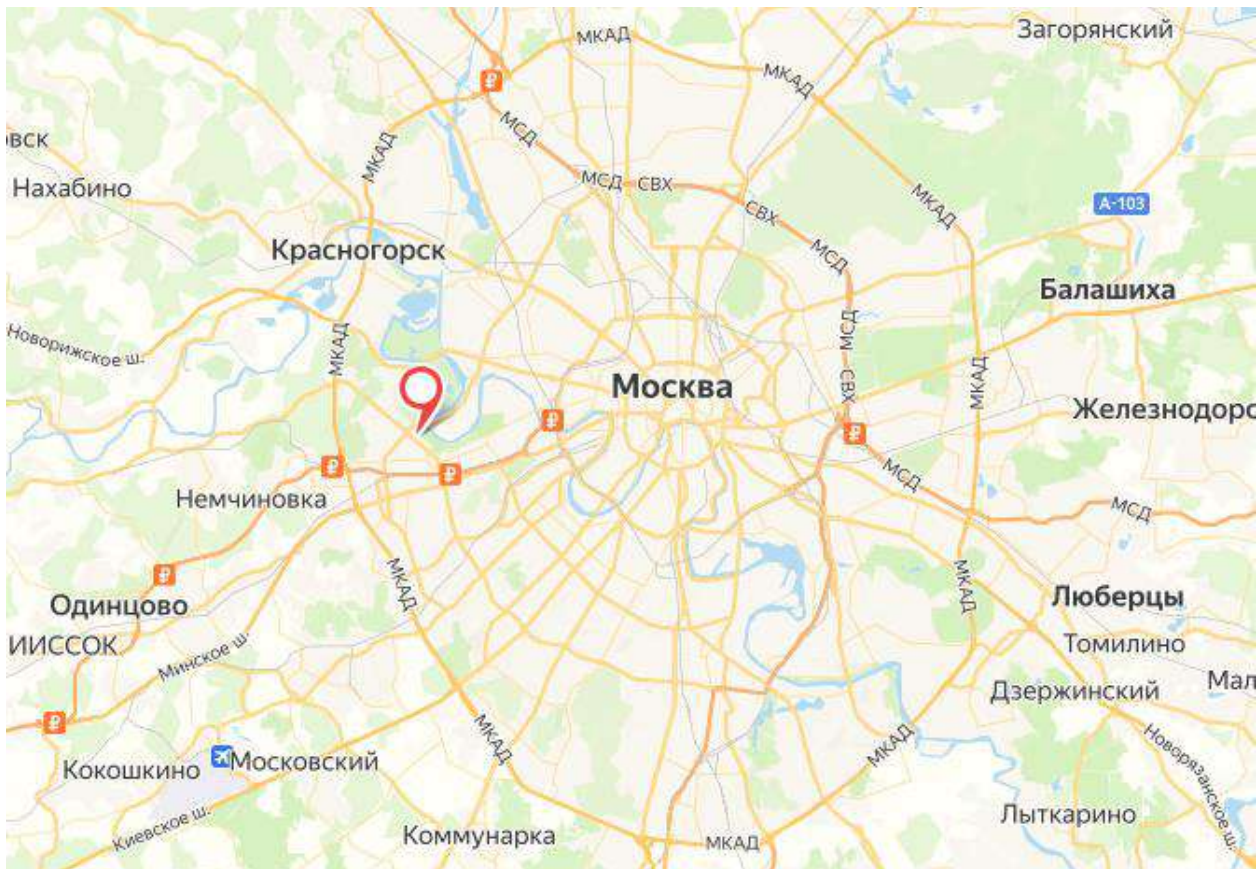
### 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

**Москва**<sup>13</sup> – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 13 149 803 человек (на 01 января 2024 года)<sup>14</sup>, 22-й среди городов мира по численности населения. Самый крупный город Европы по площади и населению. Центр Московской городской агломерации.

Москва разделена на 12 округов, образованных для административного управления соответствующими территориями. Список административных округов города Москвы: Центральный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий.

Московские административные округа включают в себя несколько районов. Районы города Москвы образуются с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории. В столице насчитывается 132 района. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.



<sup>13</sup> Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>; Интернет-портал «MosOpen.ru — Электронная Москва», <http://mosopen.ru/regions>; материал из Википедии — свободной энциклопедии. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

<sup>14</sup> «Оценка численности г. Москвы на 1 января 2024 года и в среднем за 2023 год», <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64634>



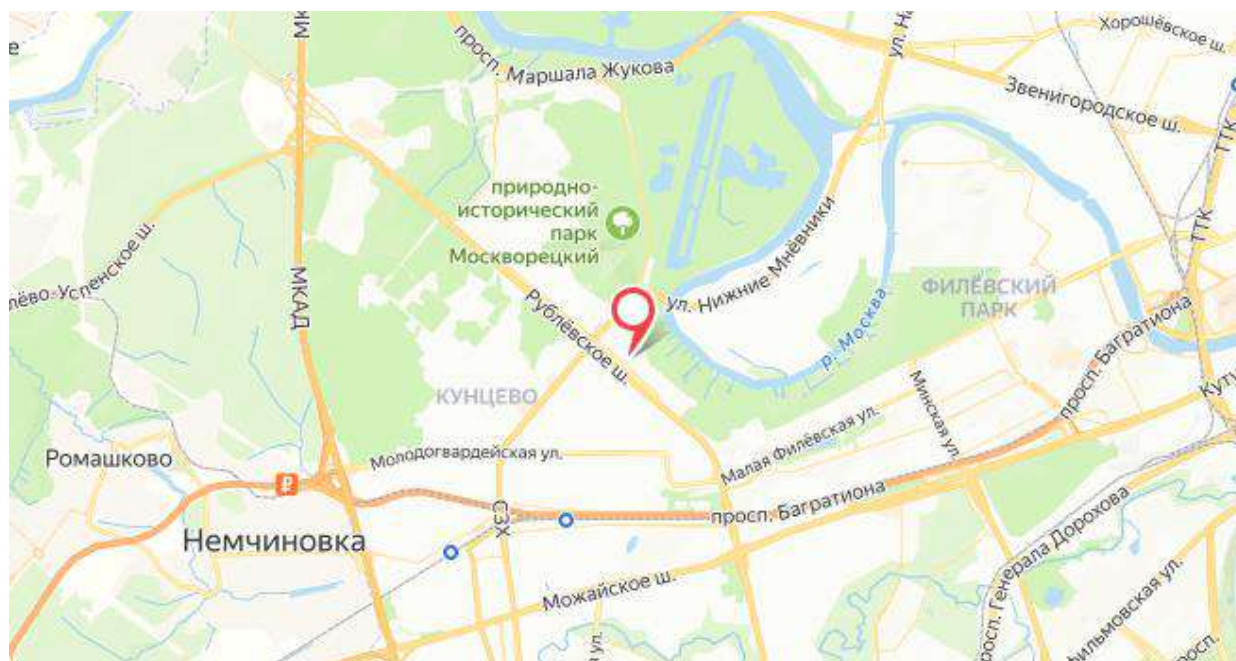


Рис. 2. Месторасположение Объекта оценки на карте г. Москвы<sup>15</sup>

**Западный административный округ (ЗАО)**<sup>16</sup> – один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 12 районов. По территории ЗАО проходят Филёвская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая, Большая кольцевая и Солнцевская линии метро и Московское центральное кольцо, а также линии МЦД-1 и МЦД-4. Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Общая численность жителей Западного административного округа составляет 1 425 114 чел. (на 01.01.2024 г.)<sup>17</sup>.

**Кунцево**<sup>18</sup> – район в Москве, расположенный в Западном административном округе, и одноимённое внутригородское муниципальное образование. Названы по городу Кунцево, включённому в состав Москвы в 1960 году. Общая площадь его территорий составляет 16,5648 кв. км. Численность населения в районе на 01 января 2024 г. составляет 151 447 чел.

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

На территории района расположены 2 станции метро (Молодежная, Кунцевская) и станция МЦД-1 Кунцевская. По территории района проходит железная дорога Белорусского направления, на территории района располагается платформа Рабочий Посёлок, связывающая жителей с центром Москвы и западной частью Московской области.

По границам старой части района проходят Рублёвское шоссе и Московская кольцевая автомобильная дорога, среди крупных улиц района: Молодогвардейская, Боженко и Ярцевская улицы.

Кунцево – один из наиболее чистых районов города. Именно в Кунцево формируется роза ветров, продувающая Москву с Запада чистейшим воздухом.

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

<sup>16</sup> Свободная энциклопедия *Википедия*, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный_административный_округ)

<sup>17</sup> «Оценка численности г. Москвы на 1 января 2024 года и в среднем за 2023 год», <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64634>

<sup>18</sup> Свободная энциклопедия *Википедия*, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кунцево\\_\(район\\_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кунцево_(район_Москвы))







Рис. 3. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы<sup>19</sup>

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

Объект оценки расположен в 1,1 км<sup>20</sup> от станции метро «Молодежная» (13 мин. пешком).



Рис. 4. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро<sup>21</sup>

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн на территории ЗАО ограничен с 7:00 до 23:00 часов<sup>22</sup>, въезд разрешен при наличии специального пропуска. Парковка на прилегающей территории к зданию, в котором расположены помещения,

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

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

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

<sup>22</sup> Постановление Правительства Москвы от 6 апреля 2021 г. N 399-ПП «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 22 августа 2011 г. N 379-ПП», <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400449092/>, <https://docs.cntd.ru/document/537906852?ysclid=m4v2okm8yz807897875>: С 5 мая 2021 г. действует ограничение на въезд с 7.00 до 23.00 грузового автотранспорта грузоподъемностью более 1 тонны в пределах ТТК и движение по ТТК, а также на въезд и движение по территории Москвы, ограниченной МКАД и движение по МКАД грузовых автотранспортных средств разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн (было - разрешенной максимальной массой более 12 тонн). Ранее ограничение действовало с 6.00 до 22.00.



организованная (имеется размеченная зона для парковки в непосредственной близости от здания), также имеется стихийная парковка.

### Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



Рис. 5. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)<sup>23</sup>

<sup>23</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-specialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/>, [https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga\\_2.pdf](https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf) (с. 52, с. 13)



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

#### Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположение в ЗАО, в зоне многоэтажной жилой застройки, внутриквартально, вблизи проходит крупная магистраль района (Рублёвское шоссе);
- объект расположен в 13 минутах пешком от ст. метро Молодежная;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее);
- здание, в котором расположены оцениваемые помещения, имеет организованную парковку.

### 3.5. Описание Объекта оценки

**Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>24</sup>**

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

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

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

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

**Таблица № 8. Описание земельного участка<sup>25</sup>**

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

<sup>24</sup> Информация по данным сайта Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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



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

**Таблица № 9. Описание оцениваемых помещений**

Наименование	Значение	
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н
Кадастровый номер	77:07:0002001:7603	77:07:0002001:7595
Общая площадь, кв. м	523,7	148,7
Назначение	Нежилое помещение	
Фактическое использование	Торговое	
Этаж расположения	1	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы	
Состояние отделки	Хорошее	
Оконные и дверные заполнения	Металлопластиковые	
Отделка стен	Покраска	
Отделка потолков	Подвесные потолки	
Отделка полов	Плитка	
Признаки наличия износа, устаревания и обесценения для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено	
Кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2023 г., руб.	39 759 602,51	11 289 388,76





При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>26</sup>:

- «Люкс» или «Евростандарт» («Премиум») - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» (в т.ч. «под чистовую отделку») - 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

<sup>26</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guion.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2024 «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, сентябрь 2024 г.



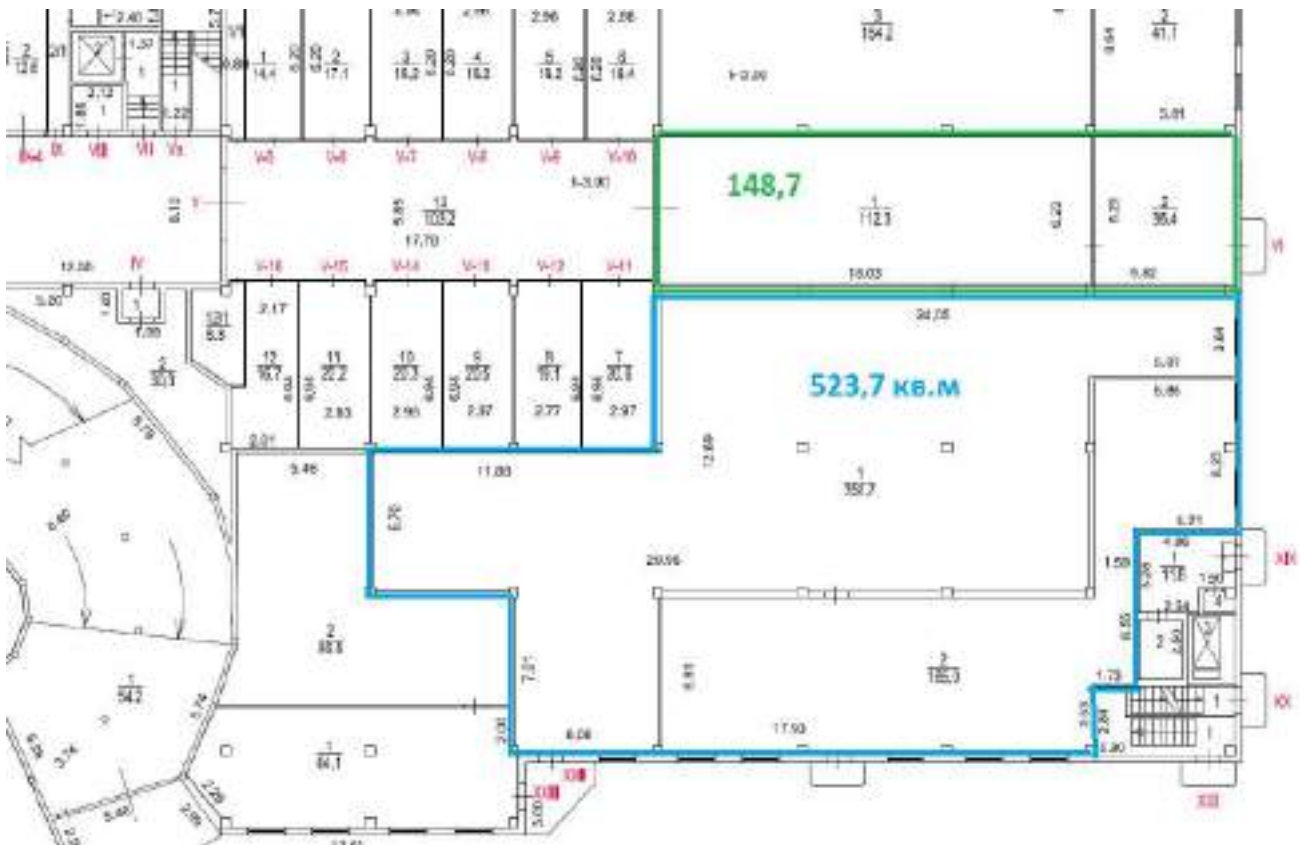


Рис. 6. Схема оцениваемых помещений на плане этажа №1



Фото 1. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения



Фото 2. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения





**Фото 3. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения**



**Фото 4. Внешний вид здания**



**Фото 5. Состояние помещений**



**Фото 6. Состояние помещений**



**Фото 7. Состояние помещений**



**Фото 8. Состояние помещений**







Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений



Фото 11. Состояние помещений



Фото 12. Состояние помещений

### 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

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

Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года носит долгосрочный характер (заключен на 10 лет). Согласно указанному Договору, минимальная ставка арендной платы после получения лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией<sup>27</sup> составляет 1 350 000 руб. в месяц без НДС. Согласно Дополнительному соглашению №5 от 28 декабря 2023 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г. начиная с 01 января 2024 года размер ежемесячной минимальной ставки арендной платы составляет 1 652 400 руб. в месяц с НДС ( 1 377 000 руб. в месяц без НДС) или 29 490 руб./кв. м в год с НДС.

<sup>27</sup> Согласно данным официальной информации из реестра лицензий Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка <http://fsrar.ru/licens/reestr> действующая лицензия от 26 января 2024 г.



<b>Сведения из государственного реестра выданных, приостановленных и аннулированных лицензий на производство и оборот этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции</b>		
№ п/п	1	2
Полное и сокращенное наименование организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя) с указанием ее организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг" Сокращенно: ООО "Агроторг"	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг" Сокращенно: ООО "Агроторг"
ИНН организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	7825706086	7825706086
КПП организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	784101001	784101001
Адрес (место нахождения) организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Россия, Санкт-Петербург Город, Невский Проспект, 90/92	Россия, Санкт-Петербург Город, Невский Проспект, 90/92
Адрес электронной почты организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	info@x5.ru	info@x5.ru
Место нахождения (адрес) обособленного подразделения организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	Россия, Москва Город, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, д.22, корп.2, помещение 1Н, этаж 1, часть помещения VI, помещение 2Н, этаж 1, часть помещения XXII	Россия, Москва Город, Первомайское Поселение, Горчаково Деревня, Школьная Улица, 1А, цокольный этаж, помещение 1, номера на поэтажном плане № 4, 13
КПП обособленного подразделения организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	773145027	775145041
Код субъекта Российской Федерации по месту нахождения организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	78	78
Код субъекта РФ по месту нахождения обособленного подразделения организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	77	77
Вид лицензируемой деятельности организации (сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Розничная продажа алкоголя	Розничная продажа алкоголя
Номер ранее выданной лицензии		
Дата выдачи лицензии	26 янв 2018	26 янв 2018
Дата окончания действия лицензии	25 янв 2029	25 янв 2029
Номер лицензии, соответствующий номеру записи в реестре	77РПА0013713	77РПА0013713
Сведения о действии лицензии	действующая	действующая
Дата изменения сведений о действии лицензии	26 янв 2024	26 янв 2024
Основание изменения сведений о действии лицензии	решение о продлении срока действия лицензии	решение о продлении срока действия лицензии
Наименование лицензирующего органа выдавшего лицензию	Департамент торговли и услуг города Москвы	Департамент торговли и услуг города Москвы
Дата, время и место выездного обслуживания		
Уточненные сведения о выездном обслуживании		
Виды продукции		
Дата внесения изменений в сведения о лицензии по судебным актам и актам других органов		
История изменений сведений о действии лицензии	действующая от 2018-01-26; действующая от 2018-04-19; действующая от 2019-02-21; действующая от 2019-10-04; действующая от 2020-02-04; действующая от 2020-04-15; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-10-27; действующая от 2022-11-01; действующая от 2022-11-29; действующая от 2023-12-08; действующая от 2023-12-29; истекла от 2024-01-26; действующая от 26 янв 2024;	действующая от 2018-01-26; действующая от 2018-04-19; действующая от 2019-02-21; действующая от 2019-10-04; действующая от 2020-02-04; действующая от 2020-04-15; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-10-27; действующая от 2022-11-01; действующая от 2022-11-29; действующая от 2023-12-08; действующая от 2023-12-29; истекла от 2024-01-26; действующая от 26 янв 2024;
Номер бланка		
Значения координат характерных точек границ земельного участка места осуществления деятельности заявителя и/или значения координат стационарного торгового объекта или стационарного объекта общественного питания (широта и долгота в формате градусы, минуты, секунды)	широта - 55° 44' 37"; долгота - 37° 25' 45"	широта - 55° 31' 14"; долгота - 37° 13' 0"

**Рис. 7. Сведения о лицензии<sup>28</sup>**

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

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 31 826 руб./кв. м в год с НДС с учетом типичной рыночной недозагрузки (не

<sup>28</sup> Сайт Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка, URL: <https://fsrar.gov.ru/licens/reestr>



включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило примерно 7%.

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

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

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

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>29</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>30</sup>
Объем валового продукта	Объем ВВП России за II квартал 2024 г. составил в текущих ценах 46 269,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2023 г. составил 104,1%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2024 г. по отношению к ценам II квартала 2023 г. составил 110,9%. Объем ВВП России за I полугодие 2024 г. составил в текущих ценах 89 509,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2023 г. составил 104,7%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2024 г. по отношению к ценам I полугодия 2023 г. составил 112,1%. <sup>31</sup>	ВВП города Москвы в 2023 году по прогнозам вырастет на 3,0 % и составит в номинальном объеме 30,1 трлн рублей. На фоне структурной перестройки российской экономики темп роста экономики города Москвы по базовому варианту прогноза составит в 2024 году 102,5%, в 2025-2026 годах – 102,7-103,0% соответственно <sup>32</sup> .
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в октябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 года составил 104,8%, в январе-октябре 2024 г. - 104,4%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 года составил 98,0%, в январе-октябре 2024 г. - 99,3%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 года составил 109,6%, в январе-октябре 2024 г. - 108,1%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре 2024 г. составил 1 580,3 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2023 года, в январе-октябре 2024 г. - 12 542,1 млрд рублей, или 102,2%.	Индекс промышленного производства в январе-октябре 2024 г. по сравнению с январем-октябрем 2023 г. составил 115,0%, в октябре 2024 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. – 106,9%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-октябре 2024 г. по сравнению с январем-октябрем 2023 г. составил 116,1%, в октябре 2024 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. – 105,1%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-октябре 2024 г. составил 1 485 510,0 млн рублей или 96,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2023 года. В январе-октябре 2024 г. организациями-застройщиками возведено 137 жилых зданий. Всего построено 69 521 новая квартира общей площадью жилых помещений 3 927,5 тыс. кв. м.

<sup>29</sup> Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-октябрь 2024 года» (опубликовано 27.11.2024 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf>

<sup>30</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-июле 2024 года» (опубликовано 06.09.2024 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>, [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-июле%202024%20года»\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-июле%202024%20года»(1).pdf)

<sup>31</sup> Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-сентябрь 2024 года» (опубликовано 30.10.2024 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf>

<sup>32</sup> Департамент экономической политики и развития города Москвы. «Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2024 и плановый период 2025 и 2026 годов» (опубликовано 11 октября 2023 г.) – URL: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/?ysclid=lqfnldhpl598487597>





Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>29</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>30</sup>		
Структура экономики региона	Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по отраслям экономики: <sup>33</sup>	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>34</sup>		
	<b>Наименование вида экономической деятельности</b>	<b>I полугодие 2024 г.</b>	Наименование вида экономической деятельности	2022 г.
	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,4%	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,5
	Добыча полезных ископаемых	13,6%	Добыча полезных ископаемых	0,1
	Обработывающие производства	13,8%	Обработывающие производства	19,0
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6
	Строительство	3,9%	Строительство	5,4
	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,9%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	21,0
	Транспортировка и хранение	7,5%	Транспортировка и хранение	6,8
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0
	Деятельность в области информации и связи	3,0%	Деятельность в области информации и связи	1,7
	Деятельность финансовая и страховая	5,0%	Деятельность финансовая и страховая	0,4
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,6%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	19,1
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,2%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,8
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,4
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	6,8
Образование	3,2%	Образование	2,9	
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,3%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1	
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9	
Предоставление прочих видов услуг	0,4%	Предоставление прочих видов услуг	0,5	
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	Деятельность 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 октябре 2024 г. составил 4 824,6 млрд рублей, или 104,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2023 года, в январе-октябре 2024 г. - 45 066,2 млрд рублей, или 107,5%.	Оборот розничной торговли в октябре 2024 г. составил 662,7 млрд рублей или 100,3% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2023 г. В январе-октябре 2024 г. – 5 981,0 млрд рублей или 105,8% к соответствующему периоду 2023 года.		
Индекс потребительских цен	В октябре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,2%.	В январе-октябре 2024 г. по сравнению с январем-октябрем 2023 г. индекс потребительских цен составил 108,9%, в том числе на продовольственные товары – 108,4%, непродовольственные товары – 107,3%, услуги – 110,8%.		
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2024 г. составила 84 324 рубля и по сравнению с соответствующим периодом 2023 года увеличилась на 17,8%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в октябре 2024 г. составил 2,3% (без исключения сезонного фактора).	Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в сентябре 2024 г. составила 145 741,3 рубля и увеличилась по сравнению с сентябрем 2023 г. на 14,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2024 г. составила 104,8% к уровню сентября 2023 г. На конец октября 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.		
Наиболее значимые предприятия региона	Третий ежегодный рейтинг 100 крупнейших по размеру чистой прибыли российских компаний возглавила «Роснефть» (МОЕХ: ROSN) с результатом 1,529 трлн руб. по итогам 2023 года. Второе место в рейтинге занял «Сбер» (1 508,6 млрд руб.), третье - «Сургутнефтегаз» (1 322,1 млрд руб.). Прошлогодний лидер рейтинга - «Газпром» - выпал из списка с рекордным убытком в 583 млрд руб. В топ-10 также вошли: 4. ЛУКОЙЛ с чистой прибылью	Наиболее крупные компании Москвы по итогам 2023 года (по выручке): ПАО «НК «РОСНЕФТЬ», ООО «Банкнота», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО «РЖД», ПАО «ТРАНСНЕФТЬ», ООО «ЭКСЕЛЬСИОР», АО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ПЕРЕКРЕСТОК», АО «КОНЦЕРН		

<sup>33</sup> Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-сентябрь 2024 года» (опубликовано 30.10.2024 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf>

<sup>34</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Валовой региональный продукт // Произведённый ВРП // ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (опубликовано 27 мая 2024 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/134924>



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>29</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>30</sup>
	<p>1 160,3 млрд руб.; 5. НОВАТЭК (469,5 млрд руб.); 6. ВТБ (432,5 млрд руб.); 7. «Сахалинская энергия» (315,3 млрд руб.); 8. «Транснефть» (306,6 млрд руб.); 9. «Татнефть» (286,3 млрд руб.); 10. «Норильский никель» (251,8 млрд руб.). Наибольшее количество компаний в рейтинге – 19 – относятся к финансовому сектору, остальные - транспортный сектор (12), нефтегазовая отрасль (8), строительство (8). Впервые в списке представлены банк непрофильных активов «Траст» (34 позиция в рейтинге), ИТ-холдинг Т1 (36), строительные холдинги «Группа 1520» (47) и «Велестрой» (74), интернет-компания Avito (57), экспортер зерна «Родные поля» (96), Winline (89) и «Золотая корона» (88).<sup>35</sup></p>	<p>РОСЭНЕРГОАТОМ», АО «ЧЕРИ АВТОМОБИЛИ РУС» и др.<sup>36</sup></p>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.<sup>37</sup></p>	<p>Инвестиционный рейтинг Москвы по итогам 2023 г. – А-1 (наивысший уровень инвестиционной привлекательности)<sup>38</sup></p>
Политическая обстановка	<p>В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.</p> <p>Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 9 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.</p> <p>Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.</p> <p>В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.<sup>39</sup></p> <p>Денежно-кредитная политика 2022-2023 годов характеризуется следующими этапами. Конец 2022-первое полугодие 2023 года: сохранение ключевой ставки в условиях постепенного увеличения текущего инфляционного давления с пониженных уровней. Июль-октябрь 2023 года: повышение ключевой ставки в условиях реализации существенных проинфляционных рисков (с 7,5% до 15%). Для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшей стабилизации вблизи 4% необходим продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике.</p> <p>Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. Со стороны внутренних условий первостепенное значение имеет то, как российская экономика продолжит адаптироваться</p>	

<sup>35</sup> Статья ««Роснефть» возглавила рейтинг Forbes самых прибыльных компаний России» от 26.09.2024 г. – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/7182920?ysclid=m1un2wtu55169348115>

<sup>36</sup> Информационный ресурс СПАРК / Рейтинг компаний Москвы (по выручке) // URL: <https://spark-interfax.ru/statistics/region/45000000000>

<sup>37</sup> Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. (информация действительна на дату оценки) // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

<sup>38</sup> АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: новые вызовы и возможности для инвесторов», 07.10.2024 г. // URL: [https://raexpert.ru/researches/regions/invest\\_regions\\_2024/](https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2024/)

<sup>39</sup> По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов // [https://cbr.ru/about\\_br/publ/ondkp/on\\_2024\\_2026/](https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/)





Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>29</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>30</sup>
	<p>к введенным внешним ограничениям.</p> <p>Со стороны внешних условий ключевое значение будет иметь развитие процессов деглобализации (фрагментации) мировой экономики, динамика инфляции и ДКП в развитых странах, изменение финансового положения стран с формирующимися рынками, накопивших большие объемы долгов в иностранной валюте, изменение геополитической ситуации. В зависимости от сочетания этих ключевых предпосылок Банк России рассматривает возможные варианты развития ситуации.<sup>40</sup></p> <p>Прогноз роста ВВП в 2024 году повышен до 3,8% (+0,1 п.п.). Прогнозы на 2025-2026 понижены до 1,5% (-0,3 п.п.) и 1,7% (-0,2 п.п.) соответственно, прогноз на конец горизонта не изменился – 1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также без изменений – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,7% (+12,2% в октябре).<sup>41</sup></p>	

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

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

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

*Выводы:*

*В январе-октябре 2024 года в Москве отмечалось увеличение объемов промышленного производства и оборота розничной торговли по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Объем строительных работ снизился. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в сентябре 2024 г., составила 145 741,3 рубля (выше среднероссийского уровня заработной платы) и увеличилась по сравнению с сентябрем 2023 г. на 14,9%.*

*В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.*

*Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.<sup>42</sup>*

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

Объект оценки представляет собой нежилые помещения торгового назначения.

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

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

<sup>40</sup> По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов // [https://cbr.ru/about\\_br/publ/ondkp/on\\_2024\\_2026/](https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/)

<sup>41</sup> Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: декабрь 2024 года ([https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/))

<sup>42</sup> «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on\\_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf), 01.11.2022 г.



Классификация торговых объектов по размерам<sup>43</sup>:

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

<sup>43</sup> Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2023 «Торговля. Термины и определения» от 01 октября 2023 г. N 469-ст (<https://docs.cntd.ru/document/1302050685?ysclid=m4v314n6ph905128277>)



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

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



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

#### Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2024 года<sup>44</sup>

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	14,8 / 7,6
Открыто в I-III кв. 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	155,2 / 84,4
Планируется к открытию в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	=195,2 / =117,2
Доля вакантных площадей, %	6,50% (-1,9 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0 – 180 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	0 – 50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	9 000 – 25 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500 – 4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	580
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением.	
** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.	
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы.	
Источник: NF Group Research, 2024	

Рис. 8. Основные индикаторы рынка

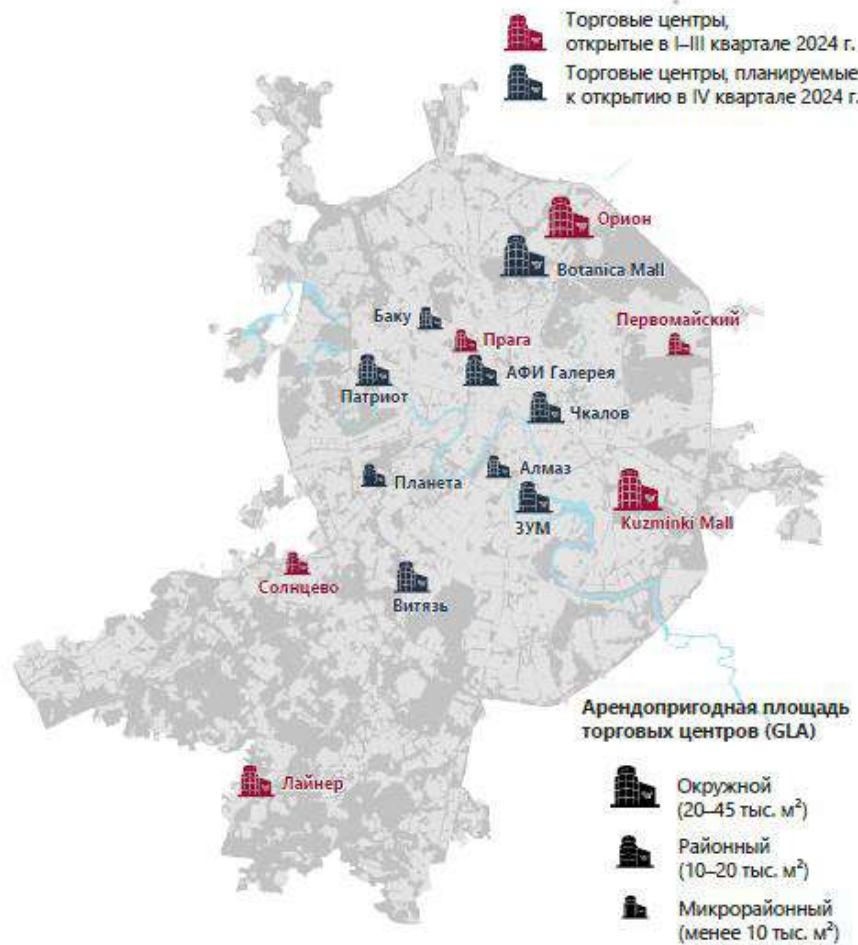
**Предложение и вакантность.** В III квартале 2024 г. рынок торговой недвижимости Москвы продолжал оставаться активным: открылось два торговых центра с суммарной арендопригодной площадью 14,4 тыс. м<sup>2</sup>. Открытые объекты – это 19-ый и 20-ый центры девелоперской компании ADG group, созданные на базе устаревших кинотеатров: «Место встречи Первомайский» (9,7 тыс. м<sup>2</sup>) и «Место встречи Солнцево» (4,7 тыс. м<sup>2</sup>). Таким образом, можно сказать, что проект реконструкции старых кинотеатров на протяжении нескольких лет является драйвером прироста нового предложения. Согласно предварительным оценкам в 2024 г. до 40% объема новых торговых площадей придется на объекты ADG group.

Что касается совокупного показателя прироста нового предложения по итогам девятимесячного периода 2024 г., то он составил 84,4 тыс. м<sup>2</sup>, а количество новых торговых центров, открывших двери в 2024 г., достигло шести.

<sup>44</sup> Рынок торговой недвижимости. Москва. 3 квартал 2024 г. NF Group // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhivosti-moskvy-3-kvartal-2024>



Безусловно уже можно сказать, что рынок Москвы не обновил антирекорд предыдущего года, когда в столице было открыто лишь три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. м<sup>2</sup>, что стало минимальным показателем за последние 10 лет.



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 9. Торговые центры, открытые в Москве в I-III кварталах 2024 г. и запланированные к открытию в 2024 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Арендопригодная площадь, м <sup>2</sup>	Формат	Девелопер
Kuzminki Mall	ЮВАО	Кузьминки	70 058	33 000	Окружной (20-45 тыс. м <sup>2</sup> )	Mall Management Group
Орион	СВАО	Лосино-стрелковский	37 731	20 967	Окружной (20-45 тыс. м <sup>2</sup> )	ADG Group
Лайнер	НАО	Десенское	14 400	9 685	Микрорайонный (≤10 тыс. м <sup>2</sup> )	ООО «Солнечное 14»
Первомайский	ВАО	Восточное Измайлово	16 227	9 662	Микрорайонный (≤10 тыс. м <sup>2</sup> )	ADG Group
Прага	САО	Савеловский	9 548	6 359	Микрорайонный (≤10 тыс. м <sup>2</sup> )	ADG Group
Солнцево	ЗАО	Солнцево	7 252	4 684	Микрорайонный (≤10 тыс. м <sup>2</sup> )	ADG Group

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 10. Торговые центры, открытые в Москве в 2024 г.





Однако, следует принимать во внимание, что в III квартале 2024 г. поступательный рост объемов качественного предложения скорректировался убылью площадей: был закрыт крупный торговый центр «Тройка», работавший на рынке с 2008 г. С учетом баланса вновь открытых и ушедших площадей, показатель прироста хоть и остался в положительной зоне, но достиг очень небольших значений ( $\approx 23,4$  тыс. м<sup>2</sup>).

Ситуация, при которой на рынке Москвы наблюдается понижающая коррекция суммарного объема качественного предложения, складывается не впервые: так, в 2011 г. был закрыт ТЦ «Капитолий на Ярцевской» («Рамстор на Ярцевской»), на месте которого впоследствии открылся МФК «Кунцево Плаза» (2014 г.), а в 2015 г. закрыт «Капитолий на Каширском», который в 2018 г. открылся как МФК «Каширская Плаза». К началу реновации «возраст» указанных торговых объектов достиг 14-ти лет.



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 11. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей

**Спрос.** В целом сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний-операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции:

- В ТРЦ «Метрополис» открылся магазин мужской одежды российского бренда 20Line. В планах компании Elis Fashion Rus, развивающей сеть, открыть еще 20 магазинов в 2025 г.
- В торговых центрах «Павелецкая Плаза» и «Райкин плаза» заработали бутики бренда Sokolov в формате Premium. Результат работы первых магазинов станет базой для планов развития сети (предполагается, что к 2026 г. может открыться до 70 магазинов).
- В ТРЦ «Аventura», который находится в активной стадии реконцепции, открылись сразу несколько операторов, в числе которых крупнейший в Южном административном округе столицы DDX, магазин подарков Storiz, «Улыбка радуги» и др.
- Концептуальный маркет Dizz и магазин детской торговой марки Orbu дополнили список магазинов «Fashion House Аутлет Шереметьево».

Наблюдается тренд на различные эксперименты взаимодействия с покупателем, переосмысление и перепланировку клиентских зон торговых предприятий, интересные комбинации офф-лайн и он-лайн продвижения товаров, привлечение аудитории с помощью мероприятий, коллабораций, выставок, pop-up проектов:

- Lime открыл первое кафе в ТРЦ «Павелецкая Плаза» (в партнерстве с gt.coffee), которое в 2024 г. стало третьим примером создания точки питания в фэшн-пространстве - ранее, были анонсированы проекты 2Mood и Vigge safe от Sela.
- O'stin объявил о коллаборации с кофейнями ABC Coffee Roasters и организовал на ул. Усачева летнюю зону отдыха O'stin, где можно поиграть в пинг-понг, позагорать на лежаках и отдохнуть.
- В ТРЦ «Авиапарк» открылся увеличенный магазин Incanto с двумя входами из разных галерей. Возрождается и открывает первые магазины сеть Zimaletto со сложной историей создания (изначально Zimaletto был вымышленным брендом для сериала «Не родись красивой»).



- «VK Видео» и шоу «Натальная карта» открыли персонализированный астрологический сервис во «ВКонтакте». С целью продвижения нового сервиса в ТРЦ «Авиапарк» около месяца работала уникальная интерактивная рор-уп зона в виде шара предсказаний.

Название бренда	Страна происхождения	Категория	Ценовой уровень	Город выхода
TSABER	Узбекистан	Спортивная одежда	средний	Москва
BAASPLOA	Китай	Спортивная одежда	средний	Москва
Balabala	Китай	Товары для детей	средний	Санкт-Петербург
Candy	Италия	БТИЭ	средний	Санкт-Петербург
Casa moda	Германия	Мужская одежда	выше среднего	Москва
Casarte	Китай	БТИЭ	премиальный	Москва
Chakra	Турция	Товары для дома	выше среднего	Москва
Dreams	Китай	БТИЭ	средний	Московская область
Elacssay	Китай	Женская одежда	премиальный	Москва
Happy Easy Anyway (HEA)	Китай	Мужская и женская одежда	средний	Париж
Hazzys	Южная Корея	Мужская и женская одежда	премиальный	Москва
Joziny	Южная Корея	Обувь	средний	Москва
Kardo	Индия	Мужская одежда	средний	Москва
Laurel	Германия	Женская одежда	премиальный	Москва
Lifework	Южная Корея	Мужская и женская одежда	средний	Москва
Mai collection	Турция	Женская одежда	средний	Москва
Parpa	Италия	Товары для дома	премиальный	Москва
RinaScimento	Италия	Женская одежда	выше среднего	Москва
TECNO	Китай	БТИЭ	средний	Калининград
Бимба & Со	Испания	Женская одежда	средний	Москва

Источник: NF Group Research, 2024

**Рис. 12. Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I-III кв. 2024 г.**

Также, в силу особенностей формирования нового предложения, продолжают складываться предпосылки к пакетному сотрудничеству или цепочкам сделок в рамках арендных кампании. Так, было анонсировано о планах открытия четырех кофеен Соfix в центрах ADG group («Прага» (23,78 м<sup>2</sup>), «Орион» (27,88 м<sup>2</sup>), «Первомайский» (19,16 м<sup>2</sup>) и «Витязь» (19,44 м<sup>2</sup>).

По итогам девяти месяцев на рынок вышли 20 международных операторов:

- Весной стало известно о возможном возвращении Hugo Boss, а уже в августе 2024 г. АО «Стокманн» стало новым владельцем российского подразделения бренда и приступило к открытию законсервированных магазинов. На момент ухода Hugo Boss в 2022 г. насчитывалось 19 бутиков в Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ростове-на-Дону. К завершению сентября были открыты два магазина в ТРЦ «Авиапарк» и бутик в ТРЦ «Метрополис». Возобновление работы всех магазинов продолжится.
- Китайские бренды наиболее активно наращивали своё присутствие на российском рынке – на долю китайских брендов пришлось 35% открытий.
- Согласно итогам первых девяти месяцев 2024 г. бренды категории «выше среднего» и «премиум» показали динамичное освоение российского рынка, который стал привлекательным для освоения в условиях, когда тяжелый еропейский люкс приостановил развитие из-за санкционных ограничений.
- Выход еще 23 международных ритейлеров ожидается в 2024– 2025 гг. Турецкая розница является беспорным лидером среди заявляющих о развитии в России.

**Коммерческие условия.** За прошедшие 9 месяцев 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается.

В среднесрочной перспективе в связи с повышением расходов на безопасность, на поддержание благоустройства или в связи с предстоящим в 2025 г. ростом затрат на госпошлины за регистрацию договоров аренды, некоторые торговые объекты могут повысить текущие ставки ОПЕХ. Однако, даже с учетом роста расходов на эксплуатацию торговых центров, в структуре запрашиваемых ставок аренды подрастет лишь доля на ОПЕХ, в то время как совокупные показатели коммерческих условий, не скорректируются.



### Условия аренды в торговых центрах Москвы

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

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

\*\* Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы  
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

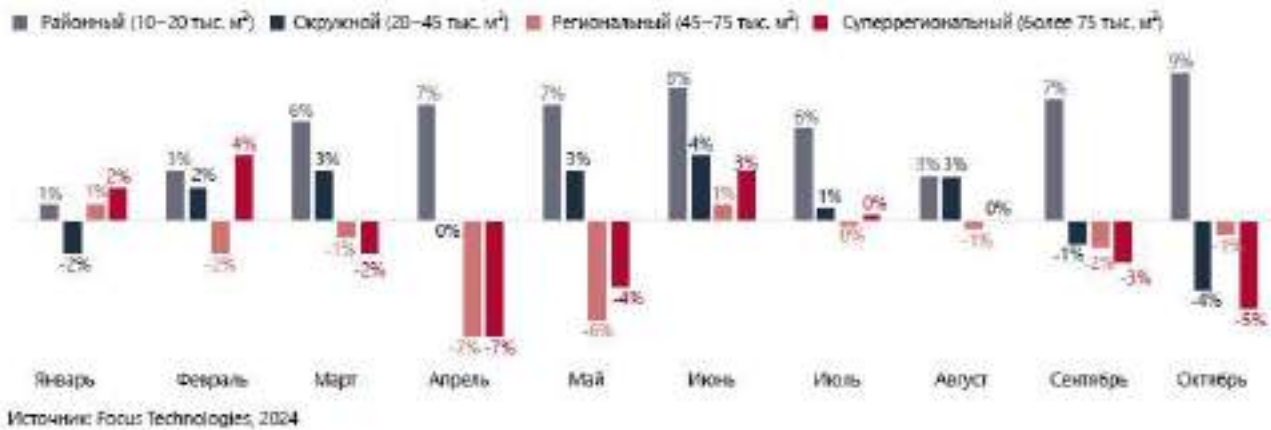
Источник: NF Group Research, 2024

**Рис. 13. Условия аренды в торговых центрах Москвы**

По итогам III кв. 2024 г. положительную динамику посещаемости по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. продолжают демонстрировать торговые объекты районного формата. Высокая посещаемость малых торговых объектов связана с удобством их повседневного использования: расположенные в густонаселенных жилых массивах и/или вблизи объектов повышенного трафика (транспортно-пересадочные узлы), районные торговые центры предлагают посетителям оптимальный tenant-mix для ежедневных покупок.

В III кв. 2024 г. замечен отток посетителей практически из всех форматов торговых центров, кроме районных. Он объясняется погодными условиями: несмотря на период «высокого» сезона покупок, который традиционно выпадает на начало осени (покупки к началу школьного года, подготовка к зиме), из-за необычайно теплой погоды жители и гости столицы предпочитали проводить время на улице, и откладывали свои планы по обновлению зимнего гардероба.





**Рис. 14. Уровень посещаемости торговых центров Москвы разных форматов в 2024 г. в сравнении аналогичным периодом 2023 г.**

**Прогноз.** Ожидается, что до конца года рынок Москвы пополнится еще девятью новыми торговыми центрами, что в итоге приведет к приросту арендопригодных площадей на уровне  $\approx 200$  тыс. м<sup>2</sup>, — это средний годовой показатель последних 5-7 лет развития столичного рынка.

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

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




- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – объекты торгового назначения (магазины);
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Западном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД), максимально приближенные к Объекту оценки;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 100 до 1 000 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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





Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)<sup>45</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 28, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1	г. Москва, ЗАО, Кастанаевская ул., 51К2	г. Москва, ЗАО, ул. Петра Алексеева, д. 12, стр. 23
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	11	13	13	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1	1 этаж - 437, 4 кв. м, 2 этаж - 429,5 кв. м
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

<sup>45</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.





Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_579_m_3356059028">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_579_m_3356059028</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/303530112/">https://www.cian.ru/sale/commercial/303530112/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306458780/">https://www.cian.ru/sale/commercial/306458780/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupae-most_-10_let_1_mesyats_2907320824">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupae-most_-10_let_1_mesyats_2907320824</a>
Источник информации	АН Moscow Brokers, +7 958 715-96-57	АН Malina Property, +7 916 603-02-04	АН Mcity, +7 962 365-42-26	АН Bridgeford Capital, +7 931 641-18-78
Общая площадь, кв. м	579,70	210,40	231,00	866,90
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>160 000 000</b>	<b>55 000 000</b>	<b>76 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС</b>	<b>331 206</b>	<b>313 688</b>	<b>394 805</b>	<b>276 849</b>
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 276 849 – 394 805 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

**Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)<sup>46</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				

<sup>46</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Можайское, д. 13	г. Москва, ЗАО, ул. Толбухина, д. 9, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	В транспортной доступности	В транспортной доступности	13	13
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй очереди улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_550_m_3824577823">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_550_m_3824577823</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284901371/">https://www.cian.ru/rent/commercial/284901371/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298461239/">https://www.cian.ru/rent/commercial/298461239/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_151_m_4716269087">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_151_m_4716269087</a>
Источник информации	АН Agent Smith недвижимость, +7 932 511-78-79	+7 916 042-71-85	Delta estate, +7 916 393-61-31	Консалт Недвижимость, +7 965 433-96-85
Общая площадь, кв. м	550,00	158,70	430,00	151,00
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год</b>	<b>33 818</b>	<b>37 829</b>	<b>27 907</b>	<b>51 656</b>
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Включен
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов</b>	<b>40 582</b>	<b>45 395</b>	<b>33 488</b>	<b>51 656</b>
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 33 488 – 51 656 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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



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

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

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

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

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

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

*Местоположение: район расположения/ценовая зона*

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



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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16

Рис. 15. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>47</sup>

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	* транспортная 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. 16. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро<sup>48</sup>

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

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





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 некружной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>49</sup>

Тип объекта

**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,01	1,05

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов торговой недвижимости по фактору тип объекта<sup>50</sup>

Общая площадь

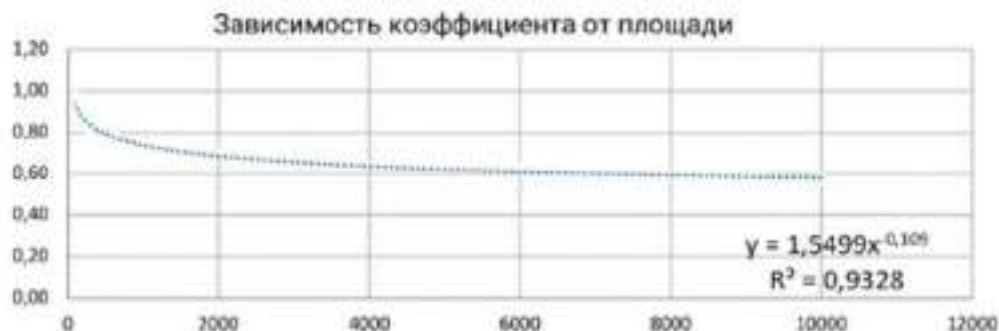


Рис. 19. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>51</sup>

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

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

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



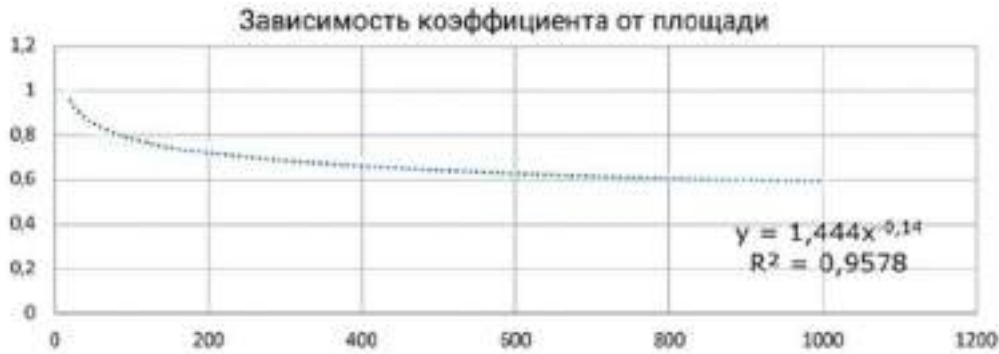


Рис. 20. Зависимость арендной ставки торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>52</sup>

Техническое состояние

**9. Общее состояние здания**

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

Рис. 21. Корректирующие коэффициенты для объектов торговой недвижимости в г. Москве на техническое состояние<sup>53</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. 22. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>54</sup>

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

<sup>53</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>54</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.



Отдельный вход

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,23	1,14	1,32

Рис. 23. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа<sup>55</sup>

Условия парковки

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,25

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

Рис. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки<sup>56</sup>

Скидка на торг

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Корректировка удельных ставок на коммерческой недвижимости (субъекты РФ) 01.10.2024 г.

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - это отношение цен сделок к ценам предложения коммерческой недвижимости на основе спроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [statiel.ru](https://statiel.ru), предоставленного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Взвешенное среднее <sup>1</sup>	По районам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговые площади в зданиях с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,93	0,94
2	Офисные и другие объективные площади в зданиях, в том числе: элитно-бизнесовые и объекты ОСТД, с земельным участком	0,94	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складские помещения в зданиях с земельным участком	0,88	0,91	0,89	0,90	0,91	0,92
4	Промышленные площади в зданиях с земельным участком	0,88	0,92	0,90	0,92	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта продукции, транспортной и акционерной инфраструктур	0,87	0,92	0,89	0,88	0,84	0,79
6	Спортивные с земельным участком - в зависимости от готовности объектов и возможности коммерческого использования объектов	0,89	0,90	0,89	0,88	0,88	0,82
7	Комплексы (зданий, производственных) зданий, строений и сооружений на освоенном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85

Рис. 25. Скидка на торг<sup>57</sup>

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

<sup>56</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>57</sup> Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.10.2024 г., <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektyrovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98
9	Офисных и других общественных помещений в зданиях	0,91	0,92	0,94	0,95	0,95
10	Складских помещений в здании с земельным участком	0,90	0,92	0,95	0,98	0,94
11	Производственные помещения в здании с земельным участком	0,83	0,90	0,93	0,94	0,92

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованные стороны сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
    - нижней граница – для объектов, расположенных на территории с высокой этажностью застройки, для объектов безудельной площади;
    - верхней граница – для объектов, расположенных на территории с высокой этажностью застройки, для объектов малой и средней этажности, типичной для рынка.
  - Анализ объявлений оги включает с продолжением объектов недвижимости Российской Федерации выделены объектами местонахождения на территории соответствующей рыночной специфики: склады на ч.д., гаражи индивидуальной.
- По сведениям о местонахождении на территории оформлены группы населенных пунктов и применяются к ним значения (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.)
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и город-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Железнодорожный в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; с. Ялта; г. Алма-Ата; г. Екатеринбург и также земельные участки на прилегающих территориях;
  - Б-группа: областные, республиканские и краевые городо-центры с агломерацией и их городо-спутники, расположенные в пределах 35-ти километровых зон от рекреационного центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, и также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;
  - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Рис. 26. Скидка на торг (продолжение)<sup>58</sup>

Ставки капитализации

Таблица № 13. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

Источник информации		Ставки капитализации, %		
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, 01.10.2024 г., <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda</a>		9,00% <sup>59</sup>		
Источники данных: данные на основе рыночных данных за активацию объектов.				
№	Объекты недвижимости высшего класса качества (А, А+) в состоянии или очень хорошем тех состоянии	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в состоянии удовлетворительном состоянии (средний, средний и малый города, районные центры субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на старой застроенной территории с высокой этажностью или многоэтажные объекты	
1	Торговые помещения в зданиях	0,09	0,12	
2	Офисные и другие общественные помещения в зданиях	0,08	0,11	
3	Складские помещения в зданиях	0,10	0,11	
4	Производственные помещения в зданиях	0,13	0,16	

Примечание:

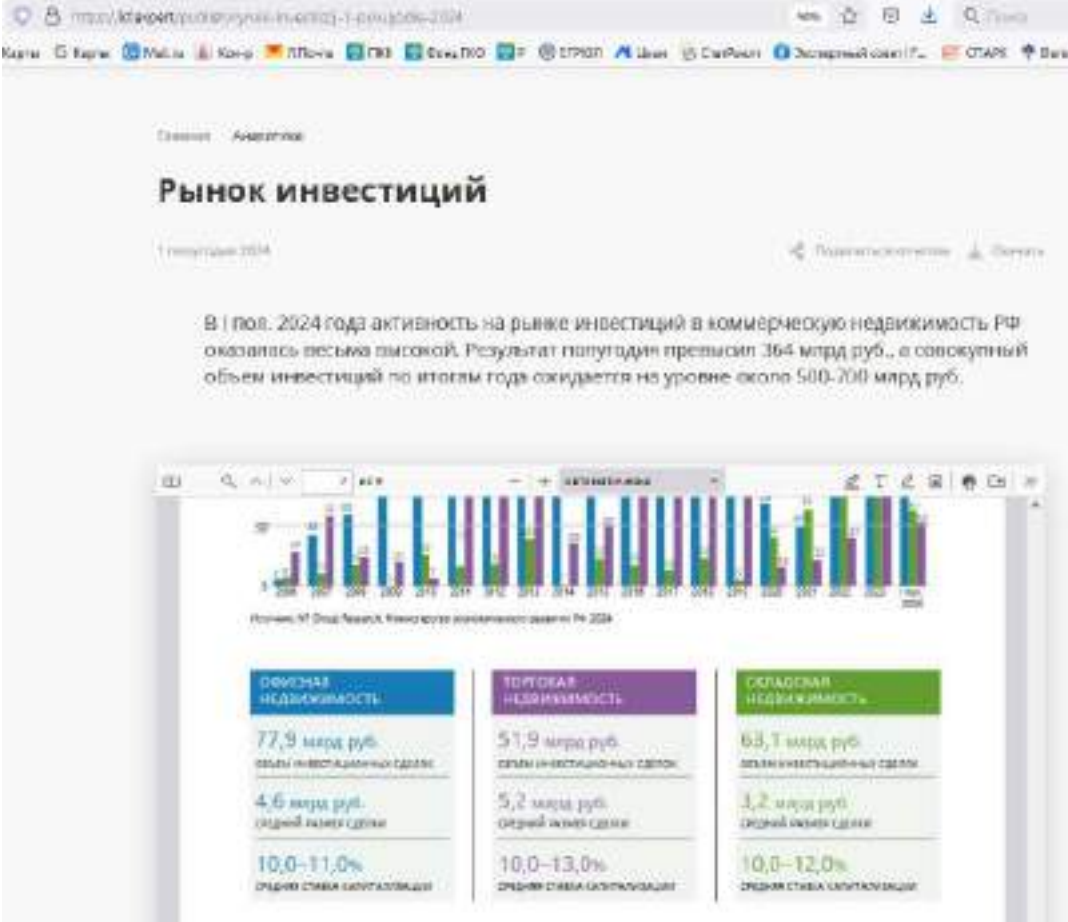
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованные стороны сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижней и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городо-центров Московской и Ленинградской областей, городо-агломераций, краевых, областных и республиканских городо-центров с агломерацией в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

<sup>58</sup> Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.10.2024 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

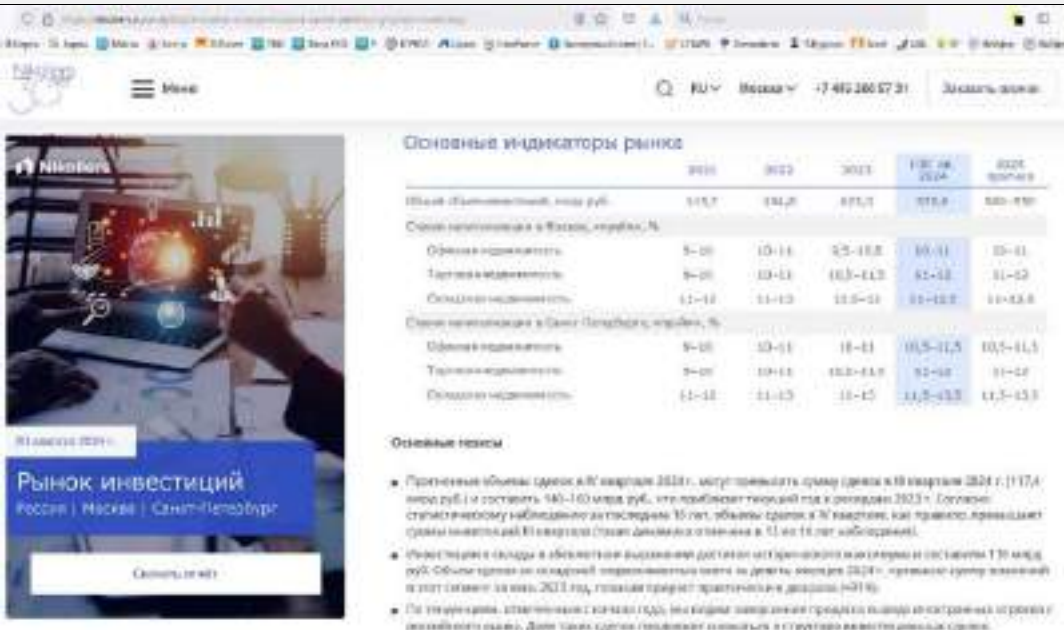
<sup>59</sup> Согласно аналитическим материалам «СтатРиелт», объекты коммерческой недвижимости Москвы находятся в интервале между нижней и средним значениями. Принимая во внимание внутриквартальное расположение Объекта оценки, к расчету принимается коэффициент капитализации для торговых помещений в размере 9,00% (как максимальное значение коэффициента для г. Москвы)





Источник информации	Ставки капитализации, %														
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.</p> <p><b>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</b></p> <table border="1" data-bbox="189 360 1211 539"> <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												
<p>Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость. Россия. 1 полугодие 2024, NF Group, <a href="https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-polugodie-2024">https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-polugodie-2024</a></p>  <table border="1" data-bbox="411 1263 1107 1496"> <thead> <tr> <th>ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</th> <th>ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</th> <th>СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77,9 млрд руб. объем инвестиционных сделок</td> <td>51,9 млрд руб. объем инвестиционных сделок</td> <td>63,7 млрд руб. объем инвестиционных сделок</td> </tr> <tr> <td>4,6 млрд руб. средний размер сделки</td> <td>5,2 млрд руб. средний размер сделки</td> <td>1,2 млрд руб. средний размер сделки</td> </tr> <tr> <td>10,0–11,0% средняя ставка капитализации</td> <td>10,0–13,0% средняя ставка капитализации</td> <td>10,0–12,0% средняя ставка капитализации</td> </tr> </tbody> </table>	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	77,9 млрд руб. объем инвестиционных сделок	51,9 млрд руб. объем инвестиционных сделок	63,7 млрд руб. объем инвестиционных сделок	4,6 млрд руб. средний размер сделки	5,2 млрд руб. средний размер сделки	1,2 млрд руб. средний размер сделки	10,0–11,0% средняя ставка капитализации	10,0–13,0% средняя ставка капитализации	10,0–12,0% средняя ставка капитализации	11,50%		
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ													
77,9 млрд руб. объем инвестиционных сделок	51,9 млрд руб. объем инвестиционных сделок	63,7 млрд руб. объем инвестиционных сделок													
4,6 млрд руб. средний размер сделки	5,2 млрд руб. средний размер сделки	1,2 млрд руб. средний размер сделки													
10,0–11,0% средняя ставка капитализации	10,0–13,0% средняя ставка капитализации	10,0–12,0% средняя ставка капитализации													
<p>III квартал 2024   Москва   Инвестиции, <a href="https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/">https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/</a></p>	11,50%														



Источник информации	Ставки капитализации, %																																																												
 <p><b>Основные индикаторы рынка</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>1 кв. кв. 2024</th> <th>2024 прогноз</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Итого (объем инвестиций, млрд руб.)</td> <td>115,7</td> <td>134,0</td> <td>171,1</td> <td>175,8</td> <td>180-190</td> </tr> <tr> <td>Средняя капитализация в Москве, млрд руб., %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Объем инвестиций</td> <td>5-10</td> <td>10-15</td> <td>15-18,5</td> <td>10-11</td> <td>10-11</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9-10</td> <td>10-11</td> <td>10,5-11,5</td> <td>11-12</td> <td>11-12</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>11-12</td> <td>11-13</td> <td>11,5-12</td> <td>11-12,5</td> <td>11-12,5</td> </tr> <tr> <td>Средняя капитализация в Санкт-Петербурге, млрд руб., %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Объем инвестиций</td> <td>9-10</td> <td>10-11</td> <td>10-11</td> <td>10,5-11,5</td> <td>10,5-11,5</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9-10</td> <td>10-11</td> <td>10,5-11,5</td> <td>11-12</td> <td>11-12</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>11-12</td> <td>11-13</td> <td>11-12</td> <td>11,5-12,5</td> <td>11,5-12,5</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Основные тезисы</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2023 г. достигли уровня сделок в IV квартале 2021 г. (117,4 млрд руб.) и составят 140-160 млрд руб., что приближает рынок к уровню 2023 г. Основное стимулирование наблюдается за последние 10 лет, объемы сделок в IV квартале, как правило, превышают уровень январь-III кварталов (последнее динамичное отвлечение в III кв. IV лет наблюдений).</li> <li>Объемы сделок в складском сегменте достигли исторического максимума и составили 130 млрд руб. Объемы сделок по складской недвижимости также на уровне января 2024 г., при этом уровень январь-III квартал за весь 2023 год, говорящий о росте активности в сегменте (+21%).</li> <li>По итогам января-апреля 2024 года, мы видим замедление скорости выхода на рынок новых игроков и девелоперов рынка. Динамика сделок продолжает оставаться в структуре январь-III квартал сделок.</li> </ul>		2018	2019	2020	1 кв. кв. 2024	2024 прогноз	Итого (объем инвестиций, млрд руб.)	115,7	134,0	171,1	175,8	180-190	Средняя капитализация в Москве, млрд руб., %						Объем инвестиций	5-10	10-15	15-18,5	10-11	10-11	Торговая недвижимость	9-10	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12	Складская недвижимость	11-12	11-13	11,5-12	11-12,5	11-12,5	Средняя капитализация в Санкт-Петербурге, млрд руб., %						Объем инвестиций	9-10	10-11	10-11	10,5-11,5	10,5-11,5	Торговая недвижимость	9-10	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12	Складская недвижимость	11-12	11-13	11-12	11,5-12,5	11,5-12,5	
	2018	2019	2020	1 кв. кв. 2024	2024 прогноз																																																								
Итого (объем инвестиций, млрд руб.)	115,7	134,0	171,1	175,8	180-190																																																								
Средняя капитализация в Москве, млрд руб., %																																																													
Объем инвестиций	5-10	10-15	15-18,5	10-11	10-11																																																								
Торговая недвижимость	9-10	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12																																																								
Складская недвижимость	11-12	11-13	11,5-12	11-12,5	11-12,5																																																								
Средняя капитализация в Санкт-Петербурге, млрд руб., %																																																													
Объем инвестиций	9-10	10-11	10-11	10,5-11,5	10,5-11,5																																																								
Торговая недвижимость	9-10	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12																																																								
Складская недвижимость	11-12	11-13	11-12	11,5-12,5	11,5-12,5																																																								
<p>Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции (расчет представлен ниже в таблице)</p>	<p>8,36%</p>																																																												
<p><b>Среднее значение:</b></p>	<p><b>10,23%</b></p>																																																												



**Таблица № 14. Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции<sup>60</sup>**

№	Местоположение	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
1	<p>Продажа торгового здания 767 м2 с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на Каширском шоссе, д. 144 корпус 2 (15 минут пешком от метро Домодедовская). 1 линия домов. Двухэтажное торговое здание общей площадью 767 м2, открытая планировка, несколько входов, высота потолка 3-3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.</p> <p>Объект располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный пешеходный трафик вдоль помещения.</p> <p>Арендатор: супермаркет "Пятёрочка", договор аренды от 05.08.2024 года на 10 лет, месячная арендная ставка 1 800 000 рублей или 5% от РТО, индексация 5% по соглашению сторон. Окупаемость 10,5 лет. Стоимость 216 млн. рублей. Без комиссии.</p>	216 000 000	21 600 000	10,0	10,00%	Malina Property, Александра, +7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/179589">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/179589</a>
2	<p>Продажа торгового помещения 772,2 м2 с арендатором супермаркет Пятёрочка на ул. Туристская, д. 20 корпус 1 (5 минут транспортом от метро Планерная). 1 линия домов.</p> <p>Помещение 772,2 м2. Располагается на 1 этаже (400 м2), на антресоли (70 м2) и в подвале (302 м2), открытая планировка, несколько отдельных входов своя зона разгрузки сбоку дома, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.</p> <p>Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.</p> <p>Арендатор: продуктовая сеть Пятёрочка, месячная арендная плата 1 450 000 рублей без индексации и РТО. Срок договора до 2029 года от 25.07.2019 года. Стоимость 200 млн. рублей. Без комиссии.</p>	220 000 000	17 400 000	12,6	7,91%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169760">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169760</a>
3	<p>Предлагается на продажу торговое помещение с арендатором на Проспекте Мира д. 131к2 (5 минут пешком от м. ВДНХ). 1-я линия!</p> <p>600 м2 на 1 этаже встроенно-пристроенного здания, 2 отдельных входа с улицы, витринное остекление, высота потолков 3.5 м, зальная планировка. Электрическая мощность 90 кВт, все коммуникации центральные. Место для размещения рекламной вывески. Большой жилой массив, интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендатор: супермаркет "Пятёрочка", договор аренды от июля 2018 года на 10 лет, арендная ставка составляет 7% от товарооборота, индексация 5%. Стоимость продажи 180 млн. рублей. Без комиссии.</p>	180 000 000	14 280 000	12,6	7,93%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151400">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151400</a>
4	<p>Продажа торгового помещения 235 м2 с сетевыми арендаторами на ул. Суворовская, д. 20 (5 минут пешком от метро Преображенская площадь). 1-я линия домов.</p> <p>Помещение 235 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом с метро. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.</p>	53 900 000	4 680 000	11,5	8,68%	Malina Property, Александра, +7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175123">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175123</a>

<sup>60</sup> Скриншоты источников информации приведены в разделе «Приложение 2. Рыночная информация» Отчета. Для проведения расчета использовались предложения о продаже помещений в Москве с известными данными о ставке аренды данных помещений. Расчет данным методом произведен в связи с отсутствием информации по подсегменту оцениваемых помещений в аналитических источниках (продуктовые магазины).



№	Местоположение	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
	Рядом один из крупнейших бизнес-центров класса А на 36 000 чел. Арендаторы: 1. сетевой алкогольный магазин "Красное и Белое", долгосрочный договор, 2. сетевой продуктовый магазин "ВкусВилл", договор на 11 месяцев, Арендный поток по всем арендаторам 390 000 рублей. Стоимость продажи 53 900 000 рублей. Без комиссии.					
5	Продажа торгового помещения 439,2 м2 с арендатором супермаркет "Дикси" на бул. Матроса Железняка, д. 9 (18 минут пешком от метро Коптево). 1 линия домов. Помещение 439,2 м2, располагается на 1 этаже 5-ти этажного жилого дома. Дом не входит в программу реновации г. Москвы. Запланирован капитальный ремонт дома на 2025 год. смешанная планировка, три входа, высота потолка 3 м. Электрическая мощность 45 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается на первой линии жилого комплекса, в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендатор: продуктовая сеть "Дикси", подписан договор аренды 25.04.2024 года на 10 лет, заходят на ремонт до 30.04.2024 года. Месячная арендная плата с 1 по 2 год 750 000 рублей, с 3 по 5 год 787 000 рублей, с 6 года 826 875 рублей. Привязка 4,5% от РТО. Безусловная индексация 5%. Стоимость 99 млн. рублей. Без комиссии.	99 000 000	9 000 000	11,0	9,09%	Malina Property, Александра, +7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177904">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177904</a>
6	Продажа торгового помещения 1038 м2 с арендаторами на ул. Плющева, д.14 (5 минут транспортом от метро Шоссе Энтузиастов). 1 линия домов. Помещение 1038 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 2,5-3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 110 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендатор: 1. Супермаркет "Пятерочка", площадь 478,4 м2, месячный арендный поток 700 000 рублей, индексация 5% по соглашению сторон со 2-ого года, договор аренды от 15.07.2021 года на 10 лет. Магазин работает без алкогольной лицензии. 2. Магазин "Магнит косметик", площадь 315,8 м2, месячная арендная плата 506 000 рублей, индексация 5% по соглашению сторон со 2-ого года, договор аренды от 23.06.2021 года на 10 лет. 3. Прикассовая зона: аптека "Будь здоров", табак, сухофрукты, химчистка, месячная арендная плата 278 640 рублей. Общий месячный текущий арендный поток 1 484 640 рублей. Вакантная площадь 45 м2, арендная плата 87 000 рублей. Общий потенциальный арендный поток 1 571 640 рублей. Стоимость продажи 185 млн. рублей. Без комиссии.	210 000 000	18 560 640	11,3	8,84%	Malina Property, Александра, +7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164591">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164591</a>
7	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	80 000 000	6 240 000	12,8	7,80%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946</a>





№	Местоположение	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
8	<p>Продажа торгового помещения 586,9 кв. м в поселении Рязановское, ул. Логинова, д. 5 корпус 2 (15 минут транспортом от м. Бунинская аллея).</p> <p>586,9 кв. м на 1 этаже, открытая планировка, четыре отдельных входа, высота потолка 4,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 117 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.</p> <p>Помещение располагается в жилом комплексе "Остафьево". В ЖК 2380 квартир, около 10000 жителей. Квартиры продаются с отделкой. Арендатор: супермаркет "Пятерочка", месячная арендная плата на 1 год 1 200 000 рублей, на 2 год 1 550 000 рублей, индексация 5% со 3-го года, договора аренды на 15 лет, ежегодная индексация не более 5% по соглашению сторон. Стоимость продажи 223,2 млн. рублей.</p>	223 200 000	18 600 000	12,0	8,33%	Malina Property, Андрей, +7 495 374 90 77; <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162976">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162976</a>
9	<p>Продажа торгового помещения 433 м2 в жилом комплексе Никольские луга, корпус 2.3 (13 минут транспортом от метро Улица Скобелевская). 1 линия домов. Помещение 433 м2, располагается на 1 этаже, стилобат между домами, открытая планировка, три отдельных входа, высота потолка 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 86 кВт. Парковка перед фасадом. Помещение располагается в новом жилом комплексе "Никольские луга". Самая лучшая локация в комплексе. Открытая планировка, помещение отлично просматривается со всех сторон. Высокий рекламный потенциал обусловлен возможностью размещения рекламной вывески. Все квартиры с отделкой в корпусе уже проданы. Дом введен в эксплуатацию. Выдача ключей в декабре 2024 года.</p> <p>Арендатор: супермаркет "Пятерочка", подписан договор аренды будущей вещи, срок 10 лет, месячная арендная плата на 1-ый год 700 000 рублей, на 2-ой год 1 050 000 рублей или 5% от РТО. Стоимость продажи 145 млн. рублей. Без комиссии.</p>	145 000 000	12 600 000	11,5	8,69%	Malina Property, Александра, + 7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177078">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177078</a>
10	<p>Продажа торгового помещения 445,1 м2 с арендатором супермаркет "Дикси" на Долгопрудной аллее, д. 14к1 (20 минут транспортом от метро Селигерская). 1 линия домов. Помещение 445,1 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, вход на уровне земли (без ступенек и пандусов), высота потолка 4,2 м, окна выходят на две стороны дома. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Расположено напротив наземной парковки Жилого Комплекса. Преимущества местоположения: густонаселенный жилой район. Более 4 500 квартир и 10 000 жильцов в радиусе 500 метров. Остановки общественного транспорта и станция МЦД "Долгопрудная" (5 минут пешком). Развитая инфраструктура: наличие парковки, школа, детский сад, магазины, кафе. Арендатор: супермаркет "Дикси", договор аренды от 28.08.2024 года на 10 лет, месячная арендная плата начиная с 25 месяца аренды 950 500 рублей или 5% от РТО. Окупаемость 11,7 лет. Стоимость продажи 133 млн. рублей. Без комиссии.</p>	133 000 000	11 400 000	11,7	8,57%	Malina Property, Александра, + 7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177471">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177471</a>
11	<p>Продажа торгового здания 792,4 м2 с арендаторами на ул. Беловежская, д. 63 (15 минут транспортом от м. Молодежная). 1 линия домов. Двухэтажное здание с подвалом, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 50 кВт. Парковка перед фасадом. Здание располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендаторы: продуктовая сеть "Магнит" и "Магнит Косметик". Срок договора до 2029 года. Безусловная индексация 5%. Стоимость продажи 201 млн. рублей. Без комиссии.</p>	201 000 000	10 608 000	18,9	5,28%	Malina Property, Александра, + 7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164201">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164201</a>

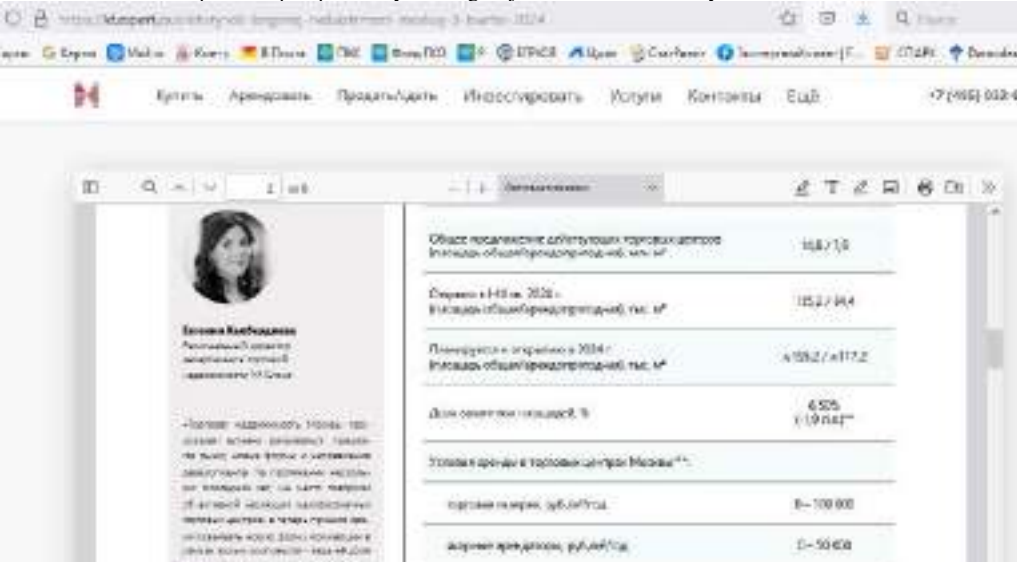



№	Местоположение	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
12	Продажа торгового помещения 306,3 м2 на ул. Салтыковская д. 6/1 корпус 6 (5 минут пешком от метро Новокосино). Помещение 306,3 м2, располагается на 1 этаже, несколько входов, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается на первой линии жилого комплекса, в центре жилого массива. Арендатор: супермаркет "Дикси", договор аренды от 14.05.2024 года на 10 лет, месячная арендная плата 750 000 рублей или 5% от РТО, индексация 5% по соглашению сторон. Стоимость 108 млн. рублей. Без комиссии.	108 000 000	9 000 000	12,0	8,33%	Malina Property, Александра, + 7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177597">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177597</a>
13	Продается арендный бизнес, 482,1 кв. м. Номер лота на нашем сайте: 27553. Продается торговое здание с готовым арендным бизнесом, расположенное на Алтуфьевском шоссе, д. 38, 15 минут пешком от метро Отрадное. Арендатор сеть магазинов автозапчастей "БИБИ", ДДА с 06.10.2021 по 31.03.2029 год, МАП 800т.рублей. Магазин расположен в одноэтажном здании 1983 г. постройки, отдельный вход с фасада, электрическая мощность 75 кВт, парковка, рекламный потенциал. Земельный участок в собственности, площадь 836 м2. Оживленный трафик, крупный жилой массив.	120 000 000	9 600 000	12,5	8,00%	AH INVEST7, +7 916 957-70-06, <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298879925/">https://www.cian.ru/sale/commercial/298879925/</a>
14	Продажа торгового помещения 444,7 м2 с арендатором магазин "Магнит" по адресу проспект Куприна, корпус 7.1 (15 минут транспортом от метро Коммунарка). 1 линия домов. Помещение 444,7 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, пять отдельных входов, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение расположено в строящемся комплексе "Бунинские кварталы". ТОПовая локация, напротив будет расположена остановка общественного транспорта. Ввод в эксплуатацию дома будет 4 кв. 2025года. Арендатор: магазин "Магнит", подписан предварительный договор аренды, месячная арендная плата на 1-ый год 1 100 000 рублей, со 2-ого года 1 400 000 рублей. Каникулы с 2 по 6 месяц 800 000 рублей. Привязка к РТО 7%. Индексация не более 5% по соглашению сторон. Стоимость 175 млн. рублей. Без комиссии.	175 000 000	16 800 000	10,4	9,60%	Malina Property, Александра, + 7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178464">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178464</a>
15	Продажа торгового помещения с сетевым арендатором на Малой Грузинской улице, д.29 (10 минут пешком от метро Улица 1905 года). Общая площадь 219 м2. 1 этаж и подвал. Свободная планировка. Отдельный вход с улицы, витринные окна по фасаду, зона разгрузки со двора (въезд через шлагбаум). Электрическая мощность 35 кВт. Высота потолков 5 метров. Перед фасадом городская парковка. Помещение располагается в Пресненском районе Москвы, в окружении крупного жилого массива. Рядом пешеходный переход и остановки общественного транспорта. Арендатор: Вкусвилл, договор аренды от 2019 года, арендная плата 630 000 рублей в месяц. Индексация 7% по соглашению сторон. Стоимость 90 млн рублей. Без комиссии.	90 000 000	7 560 000	11,9	8,40%	Malina Property, Александра, + 7 (495) 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175878">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175878</a>
<b>Среднее значение:</b>					<b>8,36%</b>	



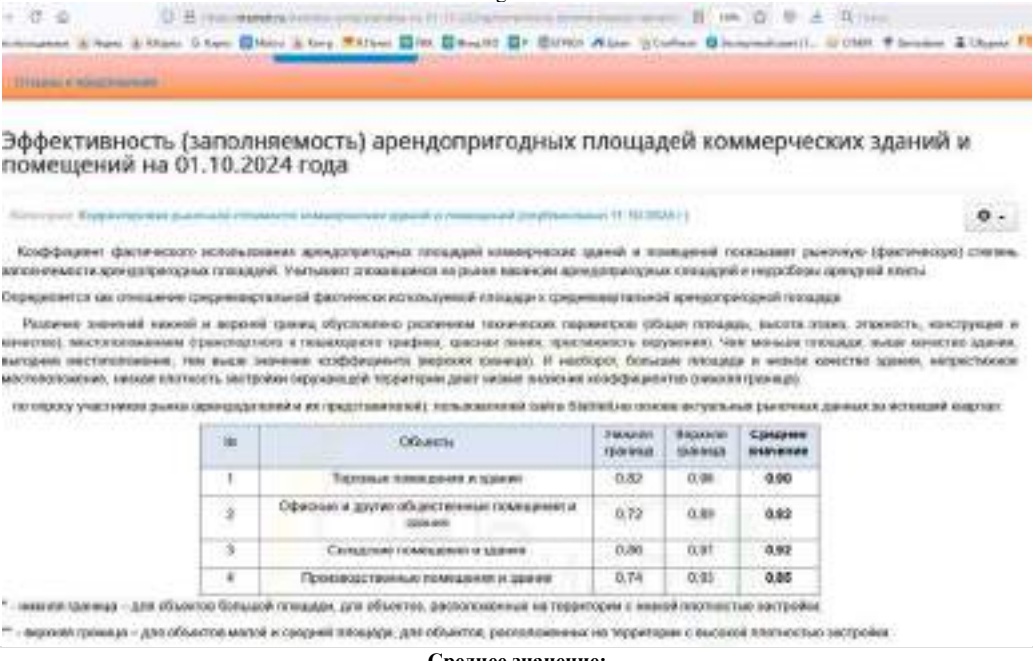
Потери от недоиспользования

Таблица № 15. Текущие потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве<sup>61</sup>

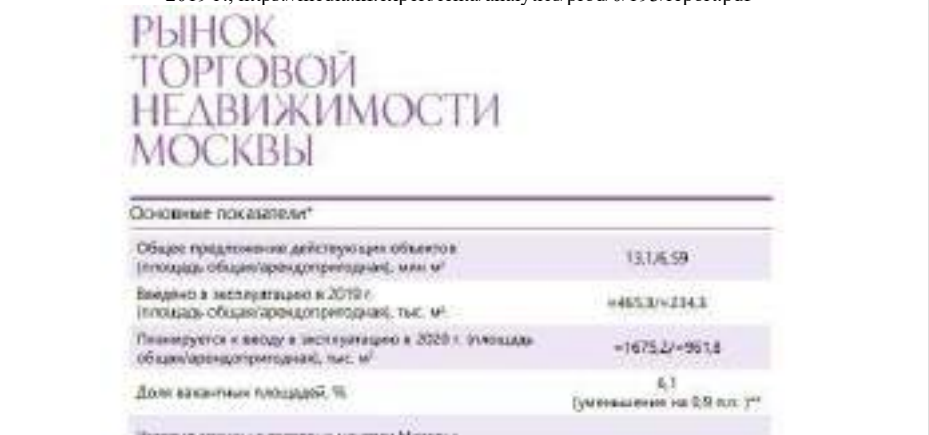
Источник информации	Потери от недоиспользования, %														
<p>Консалтинговая компания NF Group, Рынок торговой недвижимости Москвы. 3 квартал 2024 г., <a href="https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024">https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024</a></p> 	6,50%														
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.</p> <p><b>12. Недозагрузка</b></p> <table border="1" data-bbox="175 1064 1189 1243"> <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 недозагрузки 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 недозагрузки 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 недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,24	9,60	20,57	Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,04	10,11	26,38	15,24% - данные не использовались в дальнейшем расчете в связи с тем, что не подтверждаются другими источниками информации, значительно отличаются
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)											
	ОТ	ДО													
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,24	9,60	20,57												
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,04	10,11	26,38												
<p>Консалтинговая компания Nikoliers, Рынок торговой недвижимости. Торговые центры. III квартал 2024 г. <a href="https://nikoliers.ru/upload/iblock/556/zvw0seihok72zms41a5pat4ys1bavsfk.pdf">https://nikoliers.ru/upload/iblock/556/zvw0seihok72zms41a5pat4ys1bavsfk.pdf</a></p> 	6,90%														

<sup>61</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



Источник информации	Потери от неиспользования, %
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2024 года, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3601-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprihodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3601-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprihodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2024-goda</a></p>  <p>Среднее значение:</p>	<p>10,00%</p> <p>7,80%</p>

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


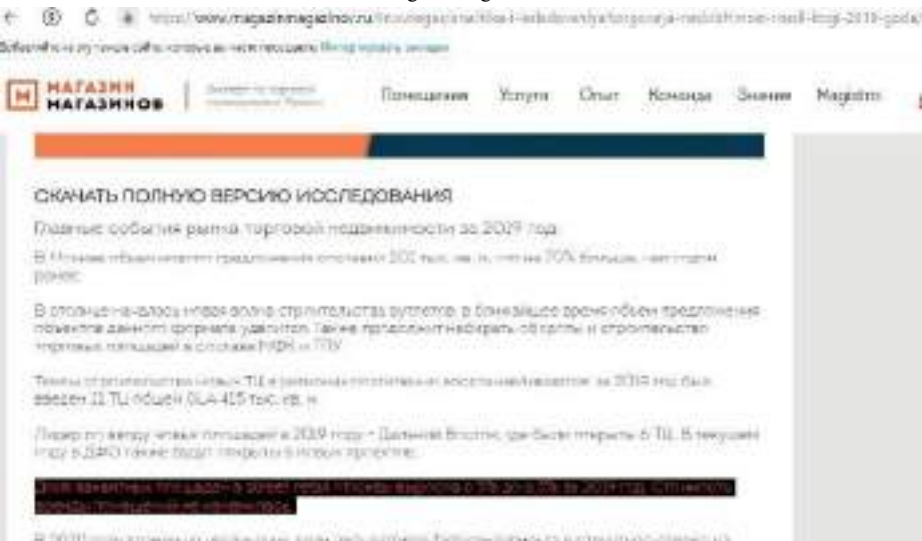
Источник информации	Потери от неиспользования, %
<p>Консалтинговая компания NF Group (ранее Knight Frank), Рынок торговой недвижимости. Москва. 2019 г., <a href="https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf">https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf</a></p> 	<p>6,10%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





Источник информации	Потери от неиспользования, %
<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>	7,60%
<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>«Отзовочный» (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. составит 250 тыс. кв. м. Средняя площадь открытых ТЦ в 2019 г. составила 20,6 тыс. кв. м., в 2020 г. – 14,5 тыс. кв. м. Актуальными форматами в торговой недвижимости остаются ялплетос ТЦ в составе МФК, инфраструктурный ритейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ (outlet/malls).</p> <p><b>Уровень вакантных площадей</b></p> <p>Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы снижился за последние 3 года. Вакансия в торговых центрах открылась в 2018-2019 гг. выше среднеотраслевого по всем ТЦ Москвы – как правило, только объекты открываются на ранее занятых площадках арендаторами. Мы ожидаем сохранение этого тренда в течение нескольких кварталов ТЦ и сокращение вакантных площадей на уровне 6% к концу 2019 г. Существенных предпосылок для роста уровня вакантных площадей в торговых центрах Москвы в 2020-2021 гг. нет, так как операторы области предпочитают работать либо на бывших районных торговых центрах (площадь менее 15 тыс. кв. м), либо торговые площади в составе микрорайонов с новыми жилыми комплексами и инфраструктурными объектами (ТПУ), которые будут гарантированно обеспечены спросом со стороны торговых операторов ввиду наличия трафика.</p> <p><b>Спрос</b></p> <p>Макроэкономические факторы (снижение реальных располагаемых доходов населения, инфляция) по-</p>	6,00%



Источник информации	Потери от неиспользования, %
<p>Торговые центры Москвы. Итоги 2019 года, <a href="https://shopandmall.ru/analytics/torgovyie_centry_moskvy_itogi_2019_goda">https://shopandmall.ru/analytics/torgovyie_centry_moskvy_itogi_2019_goda</a></p> 	6,00%
<p>Торговая недвижимость России: итоги 2019 года, <a href="https://www.magazinmagazinov.ru/knowledge/analytics-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhimost-rossii-itogi-2019-goda/">https://www.magazinmagazinov.ru/knowledge/analytics-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhimost-rossii-itogi-2019-goda/</a></p> 	6,50%
<b>Среднее значение:</b>	<b>6,44%</b>

*Операционные расходы*

**Таблица № 17. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве**

Источник информации	Операционные расходы за один кв. м в год														
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, АВN Group, 01.01.2024 г.</p> <p><b>13. Операционные расходы</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>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>24,35</td> <td>18,17</td> <td>30,44</td> </tr> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>23,66</td> <td>15,45</td> <td>29,79</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	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	<p>24,35% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей</p>
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)											
	ОТ	ДО													
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	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												
<p>Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), 2024 г.</p>	<p>9 640 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, расположенный в здании 2017 года постройки и имеющий хорошее состояние)</p>														



Источник информации		Операционные расходы за один кв. м в год		
Таблица 66. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год (с учетом НДС)				
№ кв	Город/Квартал	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3676
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	11630	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	3016

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 16% по сравнению с Москвой.  
Операционные расходы исключают эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение арендодателю составляет от 1 до 3% от арендной ставки (1% – для крупных объемов, 3% – для малого).

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

В III квартале 2024 г. рынок торговой недвижимости Москвы продолжал оставаться активным: открылось два торговых центра с суммарной арендопригодной площадью 14,4 тыс. м<sup>2</sup>. Что касается совокупного показателя прироста нового предложения по итогам девятимесячного периода 2024 г., то он составил 84,4 тыс. м<sup>2</sup>, а количество новых торговых центров, открывших двери в 2024 г., достигло шести.

Однако, следует принимать во внимание, что в III квартале 2024 г. поступательный рост объемов качественного предложения скорректировался убылью площадей: был закрыт крупный торговый центр «Тройка», работавший на рынке с 2008 г. С учетом баланса вновь открытых и ушедших площадей, показатель прироста хоть и остался в положительной зоне, но достиг очень небольших значений (≈23,4 тыс. м<sup>2</sup>).

В целом сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний-операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции. Наблюдается тренд на различные эксперименты взаимодействия с покупателем, переосмысление и перепланировку клиентских зон торговых предприятий, интересные комбинации офф-лайн и он-лайн продвижения товаров, привлечение аудитории с помощью мероприятий, коллабораций, выставок, pop-up проектов.

По итогам девяти месяцев на рынок вышли 20 международных операторов. Китайские бренды наиболее активно наращивали своё присутствие на российском рынке – на долю китайских брендов пришлось 35% открытий

За прошедшие 9 месяцев 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается. В среднесрочной перспективе в связи с повышением расходов на безопасность, на поддержание благоустройства или в связи с предстоящим в 2025 г. ростом затрат на госпошлины за регистрацию договоров аренды, некоторые торговые объекты могут повысить текущие ставки OPEX.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима, и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 276 849 – 394 805 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 33 488 – 51 656 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Величина скидки на торг для торговых помещений и зданий для населенных пунктов группы А (г. Москва)



по данным на 01 октября 2024 г. составляет 4% при продаже и при аренде.

Уровень текущих вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 6,50% – 10,00% от потенциального валового дохода, уровень вакансий для торговой недвижимости до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.) по разным оценкам, составляет 6,0% – 7,6% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 8,36% – 11,50%.

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

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

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

**Юридическая правомочность:** Объект оценки имеет статус нежилых помещений. Ограничений по эксплуатации Объекта оценки не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным произ-





водством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объекта за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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



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

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

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



-кредитные спрэды;

- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

#### *Методы оценки*

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

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

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





## 6.1. Рыночный (сравнительный) подход

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

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










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

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

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к Отчету.



Таблица № 18. Описание аналогов для оценки стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода<sup>62</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Фото	 		 	 	 
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 28, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1	г. Москва, ЗАО, Кастанаевская ул., 51К2	г. Москва, ЗАО, ул. Петра Алексеева, д. 12, стр. 23
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	13	11	13	13	В транспортной доступности
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1	1	1 этаж - 437, 4 кв. м, 2 этаж - 429,5 кв. м
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое

<sup>62</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_579m_3356059028">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_579m_3356059028</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/303530112/">https://www.cian.ru/sale/commercial/303530112/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306458780/">https://www.cian.ru/sale/commercial/306458780/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-10_let_1_mesyats_2907320824">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-10_let_1_mesyats_2907320824</a>
Источник информации	x	АН Moscow Brokers, +7 958 715-96-57	АН Malina Property, +7 916 603-02-04	АН Mcity, +7 962 365-42-26	АН Bridgeford Capital, +7 931 641-18-78
Общая площадь, кв. м	672,40	579,70	210,40	231,00	866,90
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>160 000 000</b>	<b>55 000 000</b>	<b>76 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС</b>	<b>x</b>	<b>331 206</b>	<b>313 688</b>	<b>394 805</b>	<b>276 849</b>
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен





### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках / предложениях

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

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего 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.

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <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	0,93	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автостоянок, служебных и ремонтных (СТО), с земельным участком	0,90	0,90	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обита с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от сложности застройки и возмездности коммерческого использования объекта	0,83	0,95	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,89	0,90	0,86	0,86

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

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,  
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

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

**Рис. 27. Скидка на торг при продаже торговых объектов<sup>63</sup>**

Величина скидки на торг при продаже торговых помещений и зданий по данным на 01 октября 2024 г. для населенных пунктов группы А, к которой относится г. Москва, составляет -4,00%  $((0,96-1)*100\%)$ . Оценщик использовал наиболее актуальные данные по скидке на торг из имеющихся в его распоряжении аналитических материалов.

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м	?	331 206	313 688	394 805	276 849
Передаваемые права	вид права	Право общей долевой собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	331 206	313 688	394 805	276 849
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	331 206	313 688	394 805	276 849
Дата продажи	дата	23 декабря 2024 г.	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	331 206	313 688	394 805	276 849
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

<sup>63</sup> Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.10.2024 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektyrovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

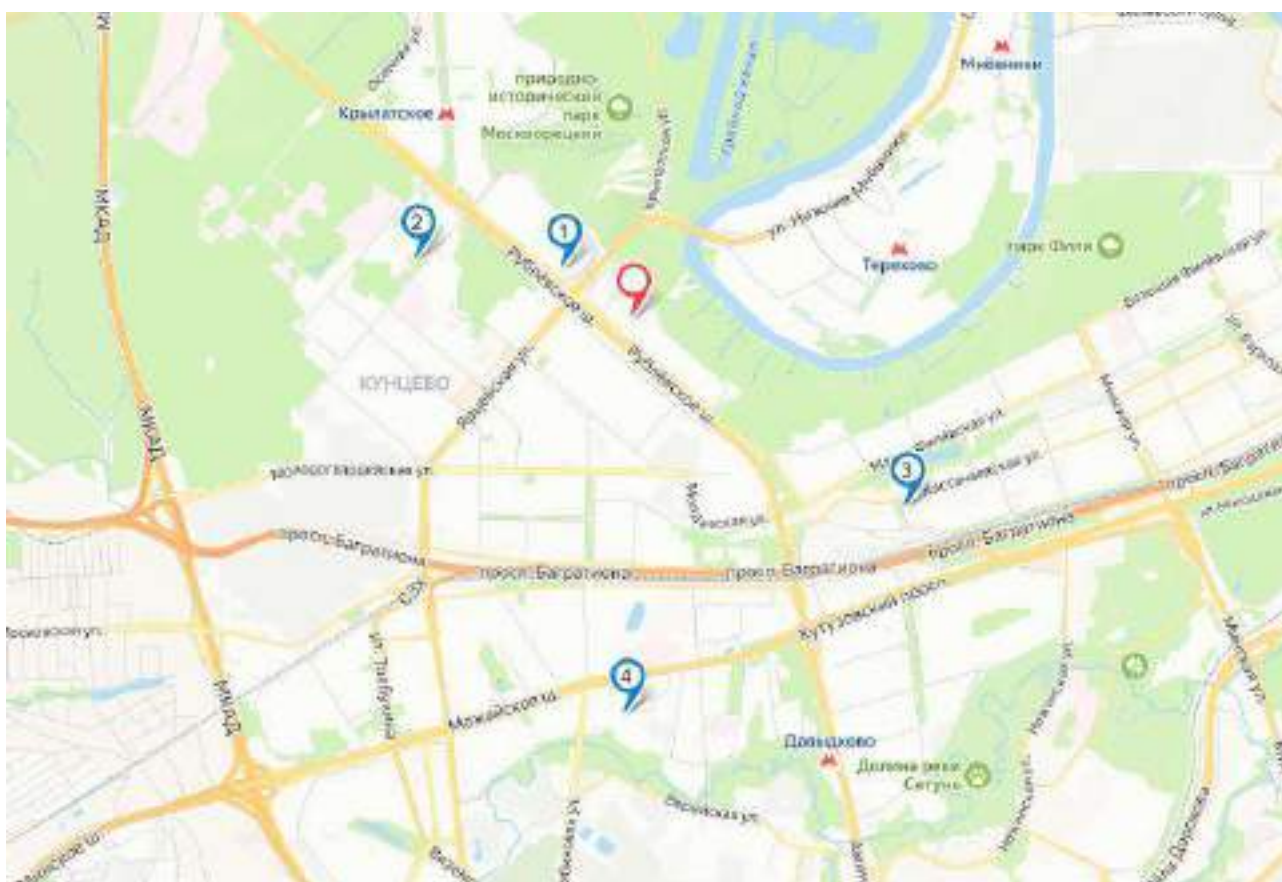


Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	317 958	301 141	379 013	265 775
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>317 958</b>	<b>301 141</b>	<b>379 013</b>	<b>265 775</b>

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

*Корректировка на местоположение*

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



**Рис. 28. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки<sup>64</sup>**

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

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

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

<sup>64</sup> По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки





#### 4. Удаленность от метро\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	* 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. 29. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро<sup>65</sup>

Таблица № 20. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. <sup>66</sup>	13	11	13	13	В транспортной доступности
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	7,00%

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 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. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>67</sup>

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

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Внутриквартально
Величина корректировки, %		-17,36% =(1/1,21-1)×100%	0,00%	-5,66% =(1/1,06-1)×100%	0,00%

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

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

<sup>66</sup> Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 2 Отчета

<sup>67</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, 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	1,01	1,05

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов торговой недвижимости по фактору тип объекта<sup>68</sup>

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

Таблица № 22. Расчет корректировки на тип объекта

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

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

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

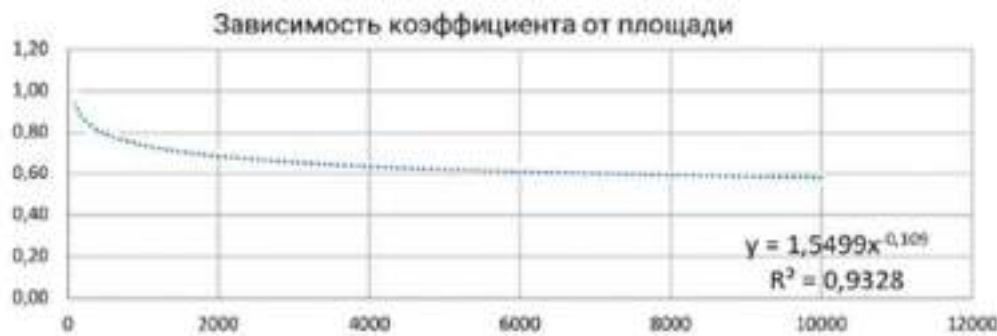


Рис. 32. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>69</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,109} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,109 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 23. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,4	579,7	210,4	231,0	866,9
Величина корректировки, %	x	-1,60%	-11,89%	-10,99%	2,81%

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

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



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

*Корректировка на этаж расположения.* Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 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. 33. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>70</sup>**

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

**Таблица № 24. Корректировка на этаж расположения**

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
1 этаж	672,40	579,70	210,40	231,00	437,40	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	429,50	0,92 (=1/0,9)
Общая площадь, кв. м	672,40	579,70	210,40	231,00	866,90	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	4,27%	-

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

*Корректировка на тип парковки.* Далее анализируется тип парковки Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

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



## 21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,25

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

**Рис. 34. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки<sup>71</sup>**

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

**Таблица № 25. Корректировка на тип парковки**

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

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

*Корректировка на 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.

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

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

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

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

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

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - ABS) / S, \text{ где:}$$

- $K$  – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- $ABS$  – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;

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





- S – сумма 1-ABS.

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

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



**Таблица № 26. Расчет стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	317 958	301 141	379 013	265 775
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на расстояние до метро</b>					
Расстояние до ст. метро, мин.	13	11	13	13	В транспортной доступности
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	7,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Внутриквартально
Корректировка	x	-17,36%	0,00%	-5,66%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	-3,85%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	672,4	579,7	210,4	231,0	866,9
Корректировка	x	-1,60%	-11,89%	-10,99%	2,81%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	1	1	1 этаж - 437, 4 кв. м, 2 этаж - 429,5 кв. м
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	4,27%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	x	0,85	0,93	0,88	1,16
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС</b>	x	<b>271 488</b>	<b>278 586</b>	<b>334 164</b>	<b>307 766</b>
Коэффициент вариации	x	9,65%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	18,76%			
<b>Общая валовая коррекция, %</b>	x	<b>23,96</b>	<b>16,89</b>	<b>21,65</b>	<b>22,92</b>
I-ABS (общая валовая коррекция)	x	0,76	0,83	0,78	0,77
Весовой коэффициент		0,24	0,26	0,25	0,25
<b>Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>297 863</b>	<b>65 626</b>	<b>73 598</b>	<b>83 226</b>	<b>75 413</b>
Общая площадь, кв. м	672,4				
<b>Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного (рыночного) подхода с НДС, руб.</b>	<b>200 283 081</b>				



## 6.2. Затратный подход

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

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

На основании п. B8, B9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

## 6.3. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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





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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

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

- (a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости<sup>72</sup>;
- (b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- (c) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

- (a) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;
- (b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- (c) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не

<sup>72</sup> Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже



представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

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

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

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта<sup>73</sup>;
- E<sub>q</sub>- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I<sub>q</sub>-прогнозируемые денежные потоки;
- V<sub>k</sub>- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y<sub>q</sub>- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

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

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализация.

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

<sup>73</sup> Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации



*справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.*

### 6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода

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

Согласно п. 18 ФСО V при выборе прогнозного периода учитываются:

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

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

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

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

*Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,02<sup>74</sup> года (исходя из даты оценки – 23 декабря 2024 г.). Последний год прогнозного периода – 2027 г.*

### 6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока

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

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

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

<sup>74</sup> 0,52 года – доля года с даты оценки (23 декабря 2024 г.) по 31 декабря 2024 г.



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

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

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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

### **Выявление сопоставимых объектов**

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

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

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

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

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





### Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

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

Таблица № 27. Описание объектов-аналогов для определения рыночной ставки аренды<sup>75</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Фото					
					
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ш. Можайское, д. 13	г. Москва, ЗАО, ул. Толбухина, д. 9, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	14	В транспортной доступности	В транспортной доступности	13	13
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка

<sup>75</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж	1	1	1	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_550_m_3824577823">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_550_m_3824577823</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284901371/">https://www.cian.ru/rent/commercial/284901371/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298461239/">https://www.cian.ru/rent/commercial/298461239/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_151_m_4716269087">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_151_m_4716269087</a>
Источник информации	x	АН Agent Smith недвижимость, +7 932 511-78-79	+7 916 042-71-85	Delta estate, +7 916 393-61-31	Консалт Недвижимость, +7 965 433-96-85
Общая площадь, кв. м	672,40	550,00	158,70	430,00	151,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	<b>33 818</b>	<b>37 829</b>	<b>27 907</b>	<b>51 656</b>
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		<b>40 582</b>	<b>45 395</b>	<b>33 488</b>	<b>51 656</b>
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,04	0,07	0,06	0,06	0,06	0,06
9	Офисных и других общекорпоративных помещений и зданий	0,01	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,07	0,05	0,06	0,05	0,04
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,02	0,00	0,02	0,04	0,04	0,02

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

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

**Рис. 35. Скидка на торг при аренде<sup>76</sup>**

Величина скидки на торг при аренде торговых помещений и зданий по данным на 01 октября 2024 г. для населенных пунктов группы А, к которой относится г. Москва, составляет -4,00%  $((0,96-1)*100\%)$ . Оценщик использовал наиболее актуальные данные по скидке на торг из имеющихся в его распоряжении аналитических материалов.

**Таблица № 28. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	40 582	45 395	33 488	51 656
Передаваемые права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	40 582	45 395	33 488	51 656
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	40 582	45 395	33 488	51 656
Дата продажи	дата	23 декабря 2024 г.	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	40 582	45 395	33 488	51 656
Совершенная сделка/предложение	тип	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	38 959	43 579	32 149	49 589
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./кв. м/год</b>	<b>-</b>	<b>38 959</b>	<b>43 579</b>	<b>32 149</b>	<b>49 589</b>

<sup>76</sup> Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.10.2024 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektyrovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

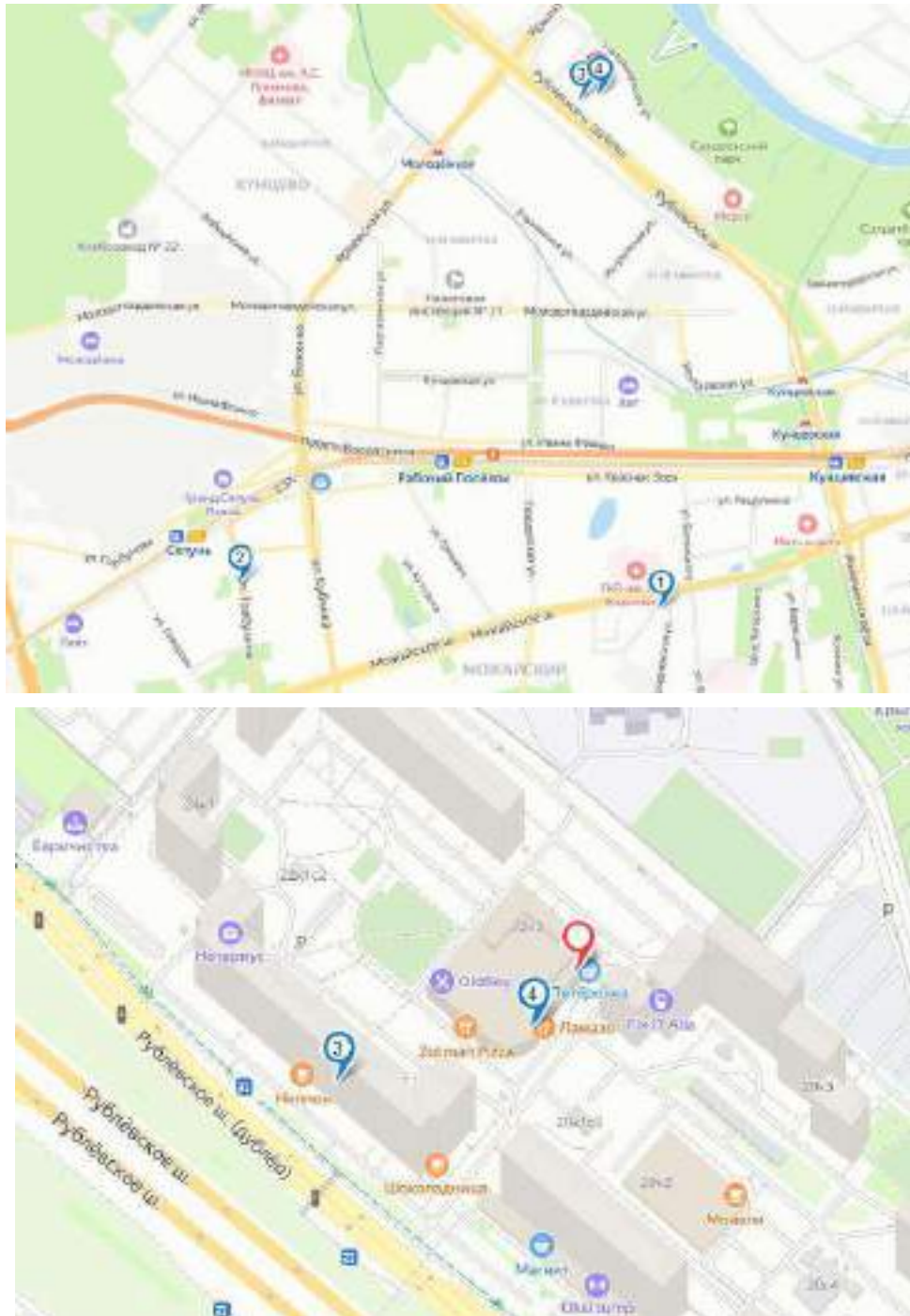




**Корректировка по II группе элементов сравнения**

**Корректировка на местоположение**

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



**Рис. 36. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки<sup>77</sup>**

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

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



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

**4. Удаленность от метро\***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,18	1,25	1,28	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	0,85	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,80	0,87	0,93	1,00

**Рис. 37. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро<sup>78</sup>**

**Таблица № 29. Расчет корректировки на удаленность от станции метро**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. <sup>79</sup>	13	В транспортной доступности	В транспортной доступности	13	13
Величина корректировки, %		7,00%	7,00%	0,00%	0,00%

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 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. 38. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>80</sup>**

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

**Таблица № 30. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

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

<sup>78</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>79</sup> Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 2 Отчета

<sup>80</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Величина корректировки, %		-17,36% =(1/1,21-1)×100%	-5,66% =(1/1,06-1)×100%	-17,36%	0,00%

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

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

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

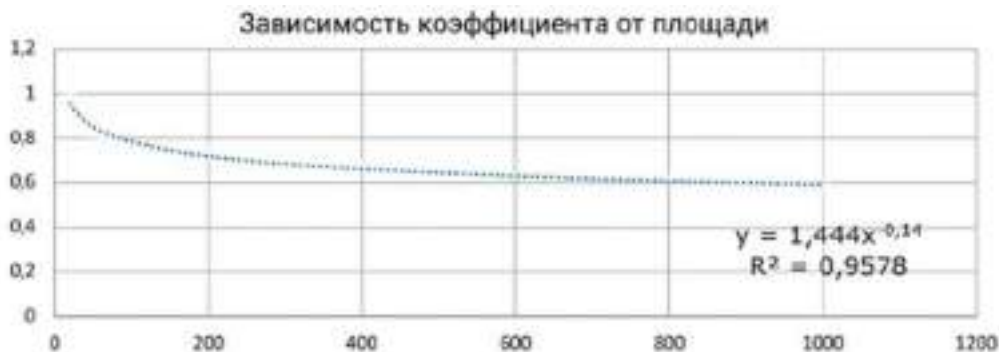


Рис. 39. Зависимость арендной ставки торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>81</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,14} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,14 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 31. Корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,4	550,0	158,7	430,0	151,0
Корректировка	x	-2,77%	-18,30%	-6,07%	-18,87%

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

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

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

Таблица № 32. Корректировки на отдельный вход

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный

<sup>81</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.



Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
---------------------------	---	-------	-------	-------	-------

*Корректировка на тип парковки.* Далее анализируется тип парковки Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

### 21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,25

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

**Рис. 40. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки<sup>82</sup>**

Объект оценки и объекты-аналоги №1,4 оснащены обустроенным парковочным пространством. Учитывая, что указанное пространство у Объекта оценки и Объектов-аналогов №1,4 не оборудовано контролем доступа, значение корректирующего коэффициента для объектов-аналогов со стихийной парковкой принято на минимальном уровне.

**Таблица № 33. Корректировка на тип парковки**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип парковки	Обустроенное парковочное пространство	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство
Величина корректировки, %	x	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%

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

*Корректировка на 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.

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

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

<sup>82</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.





**Таблица № 34. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	38 959	43 579	32 149	49 589
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на расстояние до метро</b>					
Расстояние до ст. метро, мин.	13	В транспортной доступности	В транспортной доступности	13	13
Корректировка	х	7,00%	7,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально
Корректировка	х	-17,36%	-5,66%	-17,36%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	672,4	550,0	158,7	430,0	151,0
Корректировка	х	-2,77%	-18,30%	-6,07%	-18,87%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство
Корректировка	х	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок</i>	<i>x</i>	<i>0,86</i>	<i>0,87</i>	<i>0,82</i>	<i>0,81</i>
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>x</b>	<b>33 495</b>	<b>37 736</b>	<b>26 205</b>	<b>40 233</b>
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>x</i>	<i>17,84%</i>			
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	<i>x</i>	<i>34,87%</i>			
<b>Общая валовая коррекция, %</b>	<b>x</b>	<b>27,13</b>	<b>35,96</b>	<b>28,42</b>	<b>18,87</b>
<i>I-ABS (общая валовая коррекция)</i>	<i>x</i>	<i>0,73</i>	<i>0,64</i>	<i>0,72</i>	<i>0,81</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,25</i>	<i>0,22</i>	<i>0,25</i>	<i>0,28</i>
<b>Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>34 518</b>	<b>8 428</b>	<b>8 344</b>	<b>6 476</b>	<b>11 270</b>



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

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

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

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

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

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

Учитывая сложившуюся на дату оценки на рынке недвижимости неопределенность, используется переменная величина недозагрузки при сдаче в аренду: до конца 2024 г. – текущая рыночная вакансия в размере 7,80% (см. п. 4.4 Отчета); в 2026 г., 2027 г. и постпрогнозном периоде в размере 6,44% – данные по вакансии за последний стабильный с точки зрения экономики РФ год (до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ), а именно 2019 г.; в 2025 г. – среднее значение между текущей рыночной вакансией и вакансией за последний стабильный период 7,12%. Использование переменных данных о величине недозагрузки соответствует прогнозам участников рынка.

Оценщик допускает, что к 2026 г. ситуация на рынке торговой недвижимости стабилизируется в связи с низким вводом новых площадей и реконцепцией имеющихся торговых пространств (анализ величин текущей вакансии и вакансии до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ представлен в разделе 4.4. Отчета).

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

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

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

Период	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м /год	34 518	34 518	36 330	37 874	39 389
Площадь, кв. м	672,40	672,40	672,40	672,40	672,40
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	23 209 903	23 209 903	24 428 423	25 466 631	26 485 296
Потери от недоиспользования, %	7,80%	7,12%	6,44%	6,44%	6,44%
Потери от неплатежей, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	21 399 531	21 557 358	22 855 233	23 826 580	24 779 643

Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года носит долгосрочный характер (заключен на 10 лет). Согласно Дополнительному соглашению №5 от 28 декабря 2023 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г. начиная с 01 января 2024 года размер ежемесячной минимальной ставки арендной платы составляет 1 652 400 руб. в месяц с НДС или 29 490 руб./кв. м в год с НДС.

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

В результате расчетов, проведенных Оценщиком в выше представленной таблице, арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 31 826 руб./кв. м в год с НДС с учетом типичной



рыночной недозагрузки<sup>83</sup> (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 7%. С учетом состава арендной ставки оцениваемых помещений (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений), вариативности ставок аренды на рынке - условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

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

В течение прогнозного периода арендная ставка индексируется на темп роста. В качестве темпа роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год, что отражает прогнозы рынка торговой недвижимости. Для 2025 г. используется ставка аренды, определенная по состоянию на дату оценки (23 декабря 2024 г.) без индексации в связи с близостью даты оценки и начала расчетного периода. Расчет величины денежного потока в постпрогнозный период осуществляется аналогично. Согласно анализу, проведенному Оценщиком, использование данного темпа роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки (п. 4.1 Отчета).

### Расчет чистого операционного дохода

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

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

**Таблица № 36. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве**

Источник информации			Операционные расходы за один кв. м в год	
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, AVN Group, 01.01.2024 г.			24,35% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей	
<b>13. Операционные расходы</b>				
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	
Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), 2024 г.			9 640 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, расположенный в здании 2017 года постройки и имеющий хорошее состояние)	

<sup>83</sup> 7,80% (согласно разделу 4.4. Отчета)





Источник информации					Операционные расходы за один кв. м в год
Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год (с учетом НДС)					
№ кв	Город/Класс	A	B	C	
1	Москва*				
1.1. Офисные помещения:					
	Операционные расходы	10754	8012	5689	
	Эксплуатационные расходы	7188	5628	3636	
1.2. Торговые помещения:					
	Операционные расходы	11630	9640	7124	
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016	
* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 16% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждения ориентировочно составляют от 1 до 5% от арендной ставки (1% – для крупных объектов, 5% – для мелких).					

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

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	24,35%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	23 209 903
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	5 651 611
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. на кв. м в год	8 405

По данным Сборника рыночных корректировок (СРК-2024) под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича (ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), 2024 г.) операционные расходы на кв. м в год составляют 9 640 руб. с учетом коммунальных платежей (для объектов класса B, к которым можно отнести Объект оценки). Таким образом, без учета коммунальных платежей расходы составят 9 640 руб. \* (100% - 22%\*) = 7 519 руб. с НДС.

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

#### 14. Состав операционных расходов

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

Рис. 41. Состав операционных расходов объектов торгового назначения, %<sup>84</sup>

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

<sup>84</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.



**Таблица № 38. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету**

Торговая недви- мость	Операционные рас- ходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 1	Операционные рас- ходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 2	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС, сред- нее значение	Операционные рас- ходы, руб. с НДС
Операционные расходы	8 405	7 519	7 962	5 353 761

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

Расходы собственника в 2026-2027 гг. индексируются на темп роста аналогичный темпу роста арендных ставок (инфляцию). Расходы собственника в 2025 г. приняты в размере расчётных, в связи с тем, что величина расходов определена по состоянию на дату оценки, близкую к началу расчетного периода.

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

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

**Таблица № 39. Расчет чистого операционного дохода**

Период	23.12.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Действительный валовый до- ход (ДВД), руб. в год	21 399 531	21 557 358	22 855 233	23 826 580	24 779 643
Расходы собственника, под- лежащие вычету, руб. в год	5 353 761	5 353 761	5 634 833	5 874 314	6 109 286
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	-	-	-	-	-
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС в год	16 045 770	16 203 597	17 220 399	17 952 266	18 670 357
Период	0,02 <sup>85</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС за период</b>	<b>356 573</b>	<b>16 203 597</b>	<b>17 220 399</b>	<b>17 952 266</b>	<b>18 670 357</b>

#### 6.3.4. Определение ставки дисконтирования

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

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

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)<sup>86</sup>, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

<sup>85</sup> 0,02 года – доля года с даты оценки (23 декабря 2024 г.) по 31 декабря 2024 г.

<sup>86</sup> Применим в рамках оценки бизнеса



- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

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

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

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

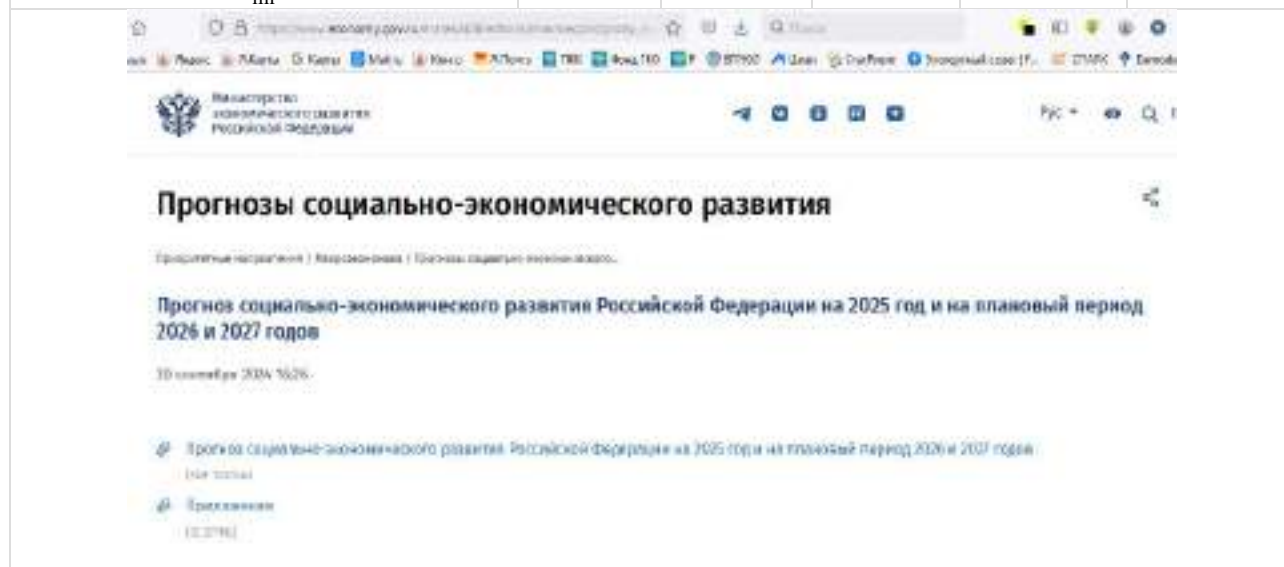
В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям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

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговых помещений в размере 10,23%.

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

**Таблица № 40. Данные о прогнозном темпе инфляции**

Источник	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов (дата публикации 30 сентября 2024 г.), <a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html">https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html</a>	7,3%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%



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



Источник	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
----------	------	------	------	------	-----------------------

**Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый		83,5	81,7	77,0	74,5
консервативный	82,6	83,5	78,5	74,5	71,0
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый		91,2	96,5	100,0	103,2
консервативный	84,7	91,2	95,2	98,3	104,2
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый		7,3	4,5	4,0	4,0
консервативный	7,4	7,3	3,7	4,4	5,4
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый		3,9	2,5	2,6	2,8
консервативный	3,6	3,9	1,7	1,0	2,6

Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: декабрь 2024 года (<https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo-br/>)

### Результаты опроса: декабрь 2024 года\*

	2021 (декабрь)	2022 (декабрь)	2023 (декабрь)	2024	2025	2026	2027
МПК (в % долл. к долл. пред. года)	8,6	11,9	14	8,3 (7,1)	6,0 (5,5)	4,5 (4,1)	4,0 (4,0)
МПК (в % пред. год, в среднем за год)	8,7	13,8	5,0	8,4 (5,0)	8,2 (4,0)	5,0 (4,6)	4,2 (4,0)
Ипотечная ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выписки (руб))	9,7	19,5	9,0	17,9 (17,6)	21,5 (14,6)	14,5 (13,5)	10,4 (9,0)
ВВП (%/год)	5,0	-5,0	3,6	3,8 (3,5)	1,5 (1,0)	1,7 (1,6)	1,0 (1,0)

\* В скобках – результаты опроса в октябре 2024 года.

**Инфляция, принимаемая к расчету**      **8,25%**      **5,25%**      **4,25%**      **4,00%**      **4,00%**

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

**Таблица № 41. Определение ставки дисконтирования**

Показатель	Значение				
	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	10,23% (согласно п. 4.4 Отчета)				
Долгосрочный темп роста в год, %	8,25%	5,25%	4,25%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	18,48%	15,48%	14,48%	14,23%	14,23%

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

#### Учет инфляционной составляющей

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

#### Учет рисков





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

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

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

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

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

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

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

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2024 г. составляет: 0,01=0,02 года / 2.

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

Период	23.12.2024-31.12.2024	2025	2026	2027
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	356 573	16 203 597	17 220 399	17 952 266
Период	0,02	1,02	2,02	3,02
Середина периода (период дисконтирования)	0,01	0,52	1,52	2,52
Ставка дисконтирования	18,48%	15,48%	14,48%	14,23%
Коэффициент дисконтирования	0,9981	0,9270	0,8062	0,7050
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	355 901	15 021 458	13 883 774	12 656 409

### 6.3.6. Расчет постпрогнозной 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 № 43. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)**

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

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

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

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



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

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

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

**Таблица № 44. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб.**

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб. с НДС	18 670 357
2	Ставка капитализации (согласно п. 4.4 Отчета)	10,23%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. с НДС (3=1/2)	182 420 379
4	Период дисконтирования	3,02
5	Коэффициент дисконтирования <sup>88</sup>	0,6596
6	<b>Текущая постпрогнозная стоимость, руб. с НДС (6=3*5)</b>	<b>120 327 626</b>

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

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

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

**Таблица № 45. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу**

Период	23.12.2024-31.12.2024	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	355 901	15 021 458	13 883 774	12 656 409	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. с НДС					120 327 626
<b>Стоимость Объекта оценки, руб. с НДС</b>			<b>162 245 168</b>		

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<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 стоимости при рыночном (сравнительном) подходе<sup>89</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. Высокотранспортная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 43. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе<sup>90</sup>

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

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



**Таблица № 46. Неопределенность величины стоимости**

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

**Таблица № 47. Неопределенность величины стоимости по подходам**

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	200 283 081	162 245 168	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{min}$ ), руб.	176 249 111	135 474 715	-
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб.	224 317 051	189 015 621	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	176 249 111	189 015 621	
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходам пересекаются</b>			

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

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

**Таблица № 48. Ранжирование факторов**

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

**Таблица № 49. Определение весовых коэффициентов**

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

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

Подходы	Стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Рыночный (сравнительный) подход, руб.	200 283 081	44,64%
Доходный подход, руб.	162 245 168	55,36%
<b>Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС</b>	<b>179 226 379</b>	





**Таблица № 51. Итоговое значение стоимости Объекта оценки**

Показатели	Значение
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	179 226 379
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	149 355 316
<b>Итоговая стоимость, округленно (Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595), без НДС, руб. в том числе:</b>	<b>149 355 000<sup>91</sup></b>
<i>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, руб.</i>	116 325 000
<i>Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, руб.</i>	33 030 000

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

Таким образом,

**Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, по состоянию на 23 декабря 2024 г.<sup>92</sup> составляет:**

**149 355 000 (Сто сорок девять миллионов триста пятьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС<sup>93</sup>,**

*в том числе:*

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

*116 325 000 (Сто шестнадцать миллионов триста двадцать пять тысяч) рублей без учета НДС;*

<sup>91</sup> Приведенные далее стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку

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

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

<sup>92</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

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



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

*33 030 000 (Тридцать три миллиона тридцать тысяч) рублей без учета НДС.*

*Справедливая (рыночная) стоимость<sup>94</sup> права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, общей площадью 4 256 кв. м (доля арендатора 103,62 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0002001:8221, принята равной:*

*0 (Ноль) рублей РФ.<sup>95</sup>*

<sup>94</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>95</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). Кроме того, на основании ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

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



## ПРИЛОЖЕНИЯ



## Приложение 1. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 40 к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «26» ноября 2019 г.

г. Москва

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

заключили настоящее Задание на оценку № 40 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 на основании Устава, с другой стороны, 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 справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества, составляющего Фонд, проводится нижеуказанным специалистом-оценщиком (далее – «Оценщик»), имеющим соответствующую квалификацию и образование:

2.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000455 от 23 ноября 2023 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования: с 01 января 2024 года по 31 декабря 2026 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037067-1 от 24 мая 2024 г., членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 11 (Одиннадцать) 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 2026 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 (единными)) №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».

Передан через Диадок 04.12.2024 16:47 GMT+03:00  
19589c6e-a72d-4ab3-bf5a-0d090dc86add  
Страница 1 из 7





Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления:

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

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

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

Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о 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: 23.12.2024 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 спецификой 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 идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате





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

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

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

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

12. Специальные допущения: Необходимость специальных допущений не выявлена.

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

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

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

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

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

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 «Диалок»).

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 **23.12.2024 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 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:

**Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»**  
ИНН 7728142469, КПП 770301001  
Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
р/с № 40701810801850000387 в АО "АЛЬФА-БАНК" Г. МОСКВА  
к/с 3010 1810 2000 0000 0593 БИК 044 525 593  
Тел. +7 (495) 797-31-52; факс +7 (495) 797-31-51

**Первый заместитель Генерального директора,  
Финансовый директор**

\_\_\_\_\_/ **А.В. Спичневый** /

**Исполнитель: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**

Адрес места нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, Муниципальный округ Московская застава, ул. Киевская, д. 5, к. 3, литера А, помещ. 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 30101810200000000704 БИК 044030704

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/ **С.О. Найчук** /









Идентификатор документа 19589cbe-a72d-4ab3-bf5a-0d090dc86add



### 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:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списовой Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37f94b8-0ed6-4094-812e-fa45f40idd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F3868000C78103B04907D2E69 23D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	04.12.2024 16:47 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02CEA76900188258A048756E33 58AF2F86 с 01.11.2024 09:14 по 01.02.2026 09:14 GMT+03:00	06.12.2024 15:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



## Приложение 2. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_579\\_m\\_3356059028](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_579_m_3356059028)

Гораздев ... > Коммерческое недвижимое > Продам > Торговое помещение

### Продам торговое помещение, 579 м²

160 000 000 Р

276 333 Р за м²

8 958 715-96-57

Москва/Добрыно  
Компания

Надёжный партнёр Реактивы проверены

Подписаться на продажи

Контактное лицо  
Алексей

### О помещении

Вид: в улицы  
Общая площадь: 579 м²  
Этаж: 1

Высота потолков: 3 м  
Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

### 160 000 000 Р

276 333 Р за м²

8 958 715-96-57

Москва/Добрыно  
Компания

Надёжный партнёр Реактивы проверены

Подписаться на продажи

Контактное лицо  
Алексей

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проводимость объекта
- Всё самое близко конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Скупить отчёт у продавца

Услугу предоставляет ООО «Векст-Плюс», ОГРН: 50187790245900

### Расположение

Москва, Рублёвское ш., 28к1

- Малодубинская ст. 5-10 мин.
- Крылатское ст. 15-20 мин.
- Рабочий Посёлок ст. от 31 мин.

Скрыть карту





### Описание

Продажа готового арендного бизнеса, расположенного по адресу: г Москва, Рублёвское шоссе, д.28 к.1.

Площадь помещения 579,7м2, планировка открытая, расположено на 1-ом этаже в жилом доме.

Высота потолков 3,2 метра.

Эл-во 85кВт.

Отдельный вход с улицы, витринное остекление. Предусмотрена возможность размещения рекламы на фасаде. Свободная парковка перед домом. Большой поток пешеходного и автомобильного трафика.

Арендатор: Мисновъ и Отдохни.

160 000 000 Р

276 339 Р за м²

8 958 715-96-57

Moscow Brokers

Компания

Надёжный партнёр · Реконты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

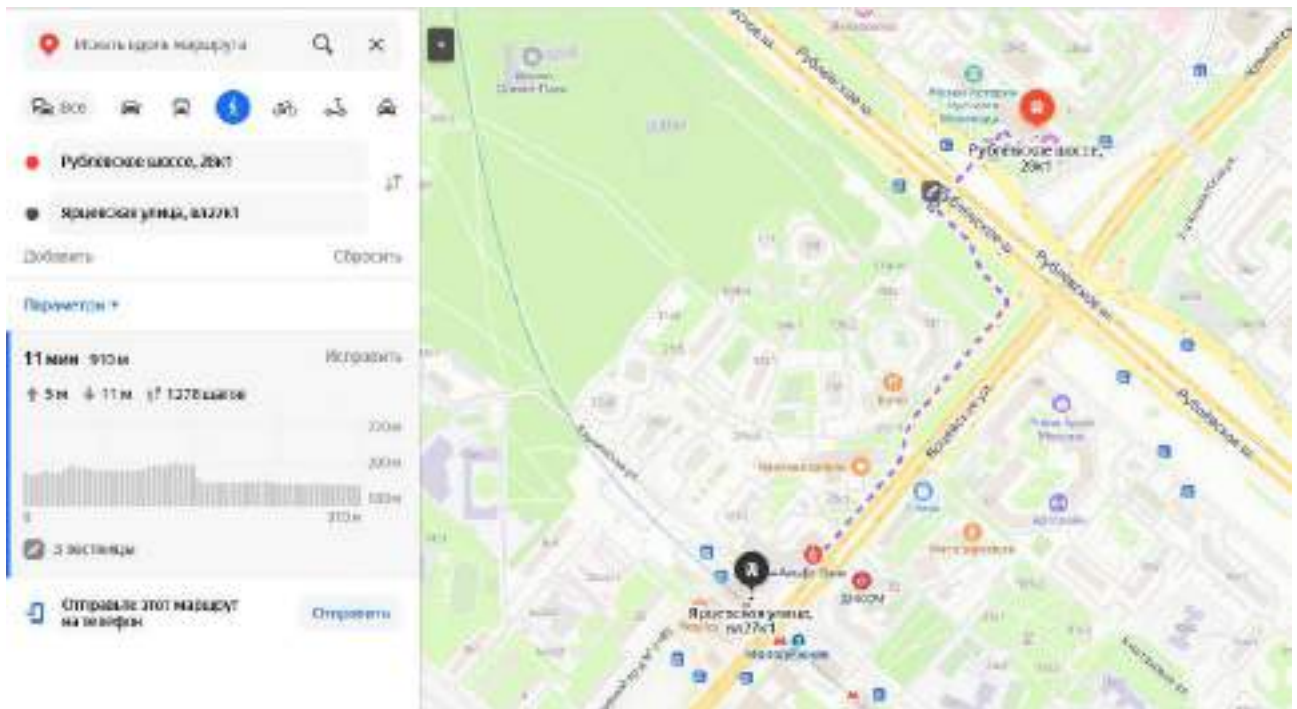
### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3366059028 - 22 ноября в 12:35 - 670 просмотров (+ 0 человек)

Показать ещё



<https://www.cian.ru/sale/commercial/303530112/>

**Продается Торговая площадь, 210 м<sup>2</sup>**

Москва, ЗАО, р-н Коптево, ул. Академика Павлова, 210А. На карте

Примечание: 4 14 мин.

55 000 000 Р

Свойства и характеристики цены

Предложите свою цену

Например: 33 300 000

Цена за метр: 261 905 Р

Наполн: 100%

+7 916 603-02-04

Номер только для звонка, сообщения не придет

Если захотите оставить заявку, пожалуйста свяжитесь с нами

Написать

Агентство недвижимости: **Милена Проперти**

**Бизнес-центр PORT PLAZA**

Продажа офисов и ГАБ от 225 000 Р/м², 150 метров от метро, вид на набережную, Паркинг, Залы для

Площадь: 210 м<sup>2</sup>

Этаж: 1 из 11

Планировка: Свободна

**Продается торговая площадь 210,4 м<sup>2</sup> с акваторией на ул. Академика Павлова, д. 210А (11 минут пешком от метро Крылатская, 1 остановка)**

Первый этаж жилого дома, открытая планировка, чистые отделочные работы, высота потолка 4,5 м, витражные окна во фойе. Две выходы с/у в виде душевой кабинки. Электронный видеонаблюдение 60 мБп. Качественный ремонт. Перед фасадом парковка и остановка общественного транспорта. Возможность размещения рекламной вывески.

Аренда: пункт выдачи "Самokat", договор аренды с декабря 2020 года сроком до августа 2023 года продлевается каждый год, арендная ставка 330 000 рублей в месяц.

Стоимость продажи 55 млн. рублей. Без комиссии.

Свяжитесь с нами

55 000 000 Р

Свойства и характеристики цены

Предложите свою цену

Например: 33 300 000

Цена за метр: 261 905 Р

Наполн: 100%

+7 916 603-02-04

Номер только для звонка, сообщения не придет

Если захотите оставить заявку, пожалуйста свяжитесь с нами

Написать

Агентство недвижимости: **Милена Проперти**





Условия сделки

Тип сделки: Сообщения поклада

Об объекте

Тип недвижимости	Средняя
Площадь	210 м²
Этаж	1 из 11

55 000 000 Р

Создать именованную сделку

Предложить свою цену

Назначение: 12 000 000

Цена за кв.м: 261 904 Р

Наши: ИС-1

+7 916 603-02-04

Нужна помощь для заявки, сообщите ее сейчас

Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Написать

История маршрута

улицы Академика Писарева, 21к1

Яндекс.Спутник, 1027х1

Дорожка

Скорость

Параметры

13 мин 1,71 км

± 2 м ± 20 м ± 1570 высот

Маршрут в panoramio

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить



https://www.cian.ru/sale/commercial/306458780/

**Продается Арендный бизнес, 231 м²**

Может ЗАО ин.фир. Домгоро. Каспийском ул. 51К2. На этаже  
 в Ленинском в 30 мин. в Саввинский-Отдел в 10 мин.

76 000 000 Р

Цена за м²: 329 000 Р  
 Налог: 1024

+7 962 365-42-26

Габ Вкусвилл в жилом массиве

Площадь: 231 м² | Этаж: 1 | Выкуп: 555 000 Р/мес.

**ID: 306990**

Торговая площадка с арендой на 2 этаже двухэтажного торгового здания. Рядом центр Ленинского (5 мин пешком). Удобно около метро. Индивидуальный автомобильный и пешеходный трафик в часы пик. Отделка качественная, видеонаблюдение, видеонаблюдение, кондиционеры, пожарная сигнализация, охрана. Место для размещения рекламы. Рядом остановка с бесплатным авто-транспорт.

- Высота потолка: 4 м
- 2 отдельных входа
- Эл. нагрузка: 35 кВт
- Зона разгрузки/грузки
- Препятствование въезду/выеду
- Открытая планировка
- Новорит тоннаж

Арендаторы: Вкусвилл. Доходность: от 8,70%. Экономия, чтобы ушла задолженность.

Вся площадь заповелевается одним этажом

Самый

Напишите автору

Свяжитесь с автором | Написать сообщение | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Позвонить автору

76 000 000 Р

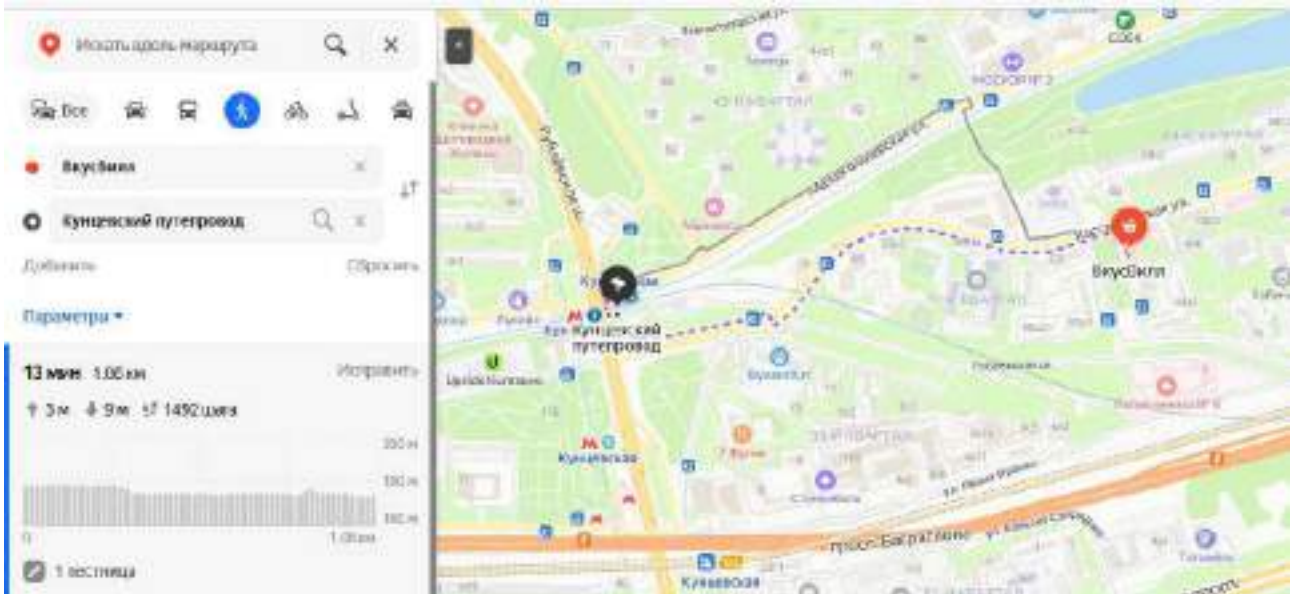
Цена за м²: 329 000 Р  
 Налог: 1024

+7 962 365-42-26

Габ Вкусвилл в жилом массиве

Площадь: 231 м² | Этаж: 1 | Выкуп: 555 000 Р/мес.





[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arendnyy\\_biznes\\_okupaemost\\_-10 лет\\_1\\_mesyats\\_2907320824](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-10 лет_1_mesyats_2907320824)

**Арендный бизнес, окупаемость - 10 лет 1 месяц**

**200 000 000 Р**  
242 624 Р/38 м²

8 931 641-18-78

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть плановка?    Сиди продавец?

Тарг уместен?

Когда можно посмотреть?

Викторфорд Капитал  
Компания  
На Авито с сентября 2017  
Надежный партнер    Реализовали проверки

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 825 м²

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа





https://www.avito.ru/moskva/oblastnaya\_nedvizhimost/arendnyy\_biznes\_kommerst.../10/161/1/.../...

Карты: Карты, Миллз, Карт, Я.Понд, ТРК, Яндекс.ПДД, Р, СТРОП, Шап, СтрРем, Экспертный совет (Г...), СТАРК, Demoslan

### Расположение

Москва, ул. Петра Алексеева, 12с23  
 Рабочий Посёлок ⚡ 16-20 мин.  
 Кунцовская ⚡ 21-30 мин. ⚡ Давыдовское ⚡ 21-30 мин. [Открыть карту](#)

**200 000 000 Р** ▾  
242 424 Р за м²

8 931 641-18-78

[Написать сообщение](#)  
Станет около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Выб. продаёте?  
 Тор. уместен?  
 Когда можно посмотреть?

[Видеогид Capital](#)  
 Компания  
 На Avito с сентября 2017  
 Надёжный партнёр [Рейтинг проверен](#)

[Позвоните на продажу](#)

### Описание

Арендный бизнес, окупаемость - 10 лет 1 месяц. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, торговое помещение в отдельно стоящем здании в городе Москва, ЗАО, по адресу улица Петра Алексеева дом 12с23. Сетевой магазин "Петеронка". Текущий месячный арендный поток - 1 650 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 10 лет и 1 месяц. Площадь помещения - 825 кв.м. Ближайшая станция метро - Кунцовская, расстояние до метро - 10 минут на транспорте. Помещение расположено на 1-м этаже 2-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 150 кВт. Высота потолков - 3 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 200 000 000 руб., или 242 424 руб. за 1

https://www.avito.ru/moskva/oblastnaya\_nedvizhimost/arendnyy\_biznes\_kommerst.../10/161/1/.../...

Карты: Карты, Миллз, Карт, Я.Понд, ТРК, Яндекс.ПДД, Р, СТРОП, Шап, СтрРем, Экспертный совет (Г...), СТАРК, Demoslan, Т.Ю.Кур

город Москва, ЗАО, по адресу улица Петра Алексеева дом 12с23. Сетевой магазин "Петеронка". Текущий месячный арендный поток - 1 650 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 10 лет и 1 месяц. Площадь помещения - 825 кв.м. Ближайшая станция метро - Кунцовская, расстояние до метро - 10 минут на транспорте. Помещение расположено на 1-м этаже 2-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 150 кВт. Высота потолков - 3 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 200 000 000 руб., или 242 424 руб. за 1 кв.м. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. Есть спонсорная парковка.

### О здании

Тип здания: [одноэтажное здание](#) [Парковка: на улице](#)

ИП 5047300002 - 30 ноября в 10:01. 150 миллионов руб. (+8 месяцев) [Позвоните](#)

**200 000 000 Р** ▾  
242 424 Р за м²

8 931 641-18-78

[Написать сообщение](#)  
Станет около 30 минут

### Спросите у продавца

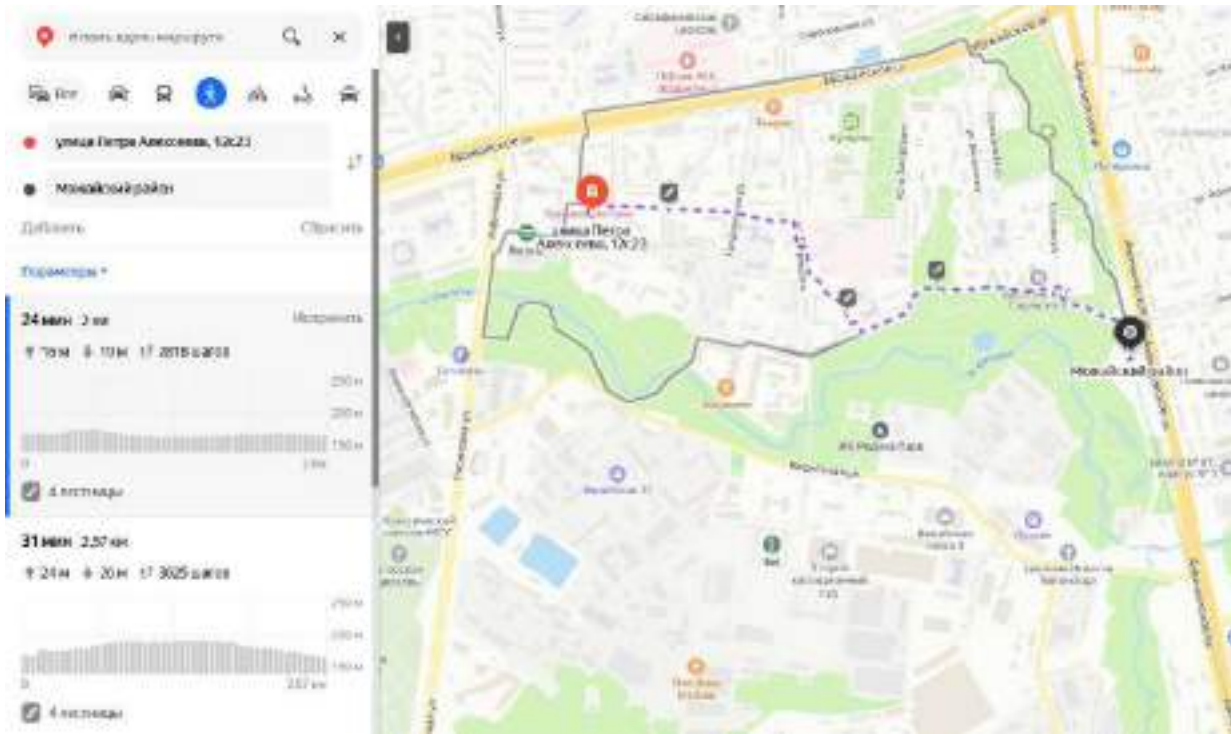
Здравствуйте!

А есть планировка? Выб. продаёте?  
 Тор. уместен?  
 Когда можно посмотреть?

[Видеогид Capital](#)  
 Компания  
 На Avito с сентября 2017  
 Надёжный партнёр [Рейтинг проверен](#)







Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_550\_m\_3824577823

Свободного назначения, 550 м<sup>2</sup>

1 550 000 Р  
в месяц

2 818 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 1 550 000 Р, без комиссии

8 932 511-78-79

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть ли аренда? | Есть аренда?

Тур уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Компания  
На Авито с декабря 2025  
Результаты проверки

Подписаться на трансляции

Только на Авито  
Надежность не ищите на других сервисах

1 550 000 Р  
в месяц

2 818 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 1 550 000 Р, без комиссии

8 932 511-78-79

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть ли аренда? | Есть аренда?

Тур уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Компания  
На Авито с декабря 2025  
Результаты проверки

Подписаться на трансляции

Только на Авито  
Надежность не ищите на других сервисах

**О помещении**

Вид с улицы

Общая площадь: 550 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Высота потолка: 3,5 м

Отдел: обмен

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Проводимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто знает и работает рядом

Просмотреть пример отчёта

Хотите отчёт у партнера?

Услугу предоставляет ООО «Белт Плейн», ОГРН: 5147046255060

**Расположение**

Москва, Москва м., ЦР

- Решный Посёлок: 16-20 мин.
- Кунцовская: 18-20 мин.
- Давыдовское: 21-30 мин.

Открыть карту



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ 90%

Выходные: Пятница, В.Корты, Карты, Мессенджеры, Кен-р, Я.Почта, ПАОС, Фонд ГКО, Р, СРОП, Дни, Службы, Эксперты

### Описание

**ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА**  
Сдается помещение на 1этаже торгового комплекса 550м2 - 1.550. 000/месяц

Расположено на оживленном Можайском шоссе. Большой автомобильный и пешеходный трафик. Рядом находится новый жилой массив.

Все коммуникации подключены и стабильно функционируют. Отопление центральное.  
Затраты на электричество, коммунальные расходы оплачиваются отдельно.

Ал

### О здании

Тип здания: другой      Парковка: на улице, бесплатная

№ 8424577815 - 25 ноября 15:52 - 104 просмотра (+1 сегодня)      Пожаловаться

**1 550 000 Р**  
**в месяц** ▾  
2 878 Р в месяц за м² залог 1160 000 Р, без комиссии

8 932 511-78-79

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть планы?      Есть сделки?

Теперь уместно?

Когда можно посмотреть?

Агент Smith Недвижимость  
Компания  
На Авито с декабря 2023  
Результаты проверки

### Другие объявления компании





<https://www.cian.ru/rent/commercial/284901371/>

**Сдается Свободное назначение, 158,7 м²**

Москва, ЗАО, р-н Москвитин ул. Толбухина, 2К1. Помещение

11 Спутник, 11 Земля, 11 Газовый паспорт, 11 17 лет, 11 Помещение, 11 9 лет

14 фото

158,7 м² | 1 м.5 | Свободно

**500 288 руб./мес.**

Создать за последние 3 дня

Предложить свою цену

Наличные, 40% (3%)

Цена за метр: 37 829 руб./год  
 Налог: НДС включено 93 301 руб.  
 Комиссия: нет  
 Ежемесячные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 042-71-85

Номер только для звонков, сообщения не придет  
 Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агент по недвижимости  
 ID 17592362  
 Документы проверены

Бизнес-центр STONE

Премьер класс, офисы и ритейл с первым этажом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж

Предложение от собственника! Сдается помещение свободного назначения, в 2-х этажах, высота этажей от 3,5 метра. Помещение расположено на первом этаже дома на улице Толбухина. Помещение с готовым внутренним ремонтом, расположено на первой линии улиц, отдельный вход, непосредственно с улицы. Над помещением имеется место под крепку вывеску и наружную рекламу, которое хорошо просматривается как из зоны проехавших автомобилей, так и пешеходов. Помещение светлое, открытой зальной планировки. Все коммуникации и центральные отопление, водоснабжение, канализация. Имеется санузел с горячей водой, вододает под офис, под аптеку, магазин, салон, банк. Вода и электричество оплачиваются по счетчикам.

Создать

**Возможное назначение**

Офис | Торговая площадь

Буд: медицинский центр, аптека, продукты, магазин

**500 288 руб./мес.**

Создать за последние 3 дня

Предложить свою цену

Наличные, 40% (3%)

Цена за метр: 37 829 руб./год  
 Налог: НДС включено 93 301 руб.  
 Комиссия: нет  
 Ежемесячные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 042-71-85

Номер только для звонков, сообщения не придет  
 Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать







https://www.cian.ru/rent/commercial/298461239/

**Сдается Торговая площадь, 430 м<sup>2</sup>**

Москва, ЗАО Р-Инвест, Рублевское ш, 22К1. На карте

Молодцово 12 мин | Косыгинское 4 мин | Никитово 7 мин

1 000 000 Р/мес. +

Цена за метр: 27 907 Р за год

Налие: УСН

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 393-61-31

Варианты: 3 фото

Площадь: 430 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 16 | Планировка: Свободная

Бизнес-центр PORT PLAZA  
Площадь офисная ГАВ от 226 000 Р/м<sup>2</sup>. 350

Арендаторского помещения площадью 430 м<sup>2</sup> на первой линии Рублевского шоссе, недалеко от станции метро Молодцово.

В помещении 2 отдельных входа, высота потолка 3,6 м.  
Помещение полностью оборудовано под торговый магазин, с большой площадью. Электроэнергия 80 кВт, центральное отопление, горячая вода, для получения горячей воды установлен бойлер.  
Противопожарная вентиляция.  
Безопасный эвклиновый подъезд, возможность размещения вывески по фасаду.

В окружении крупный жилой район, новая качественная застройка. Высокая автомобильная и пешеходная трафик. Городская бесплатная парковка.

Подходит под супермаркет, магазин, услуги, кафе небольшого цеха, банк, автомойку и т.д. Торговая окружение: БитТаб, салон красоты, Шоколадница, аптека, кафе, заправка, пункт выдачи и прочие.  
Арендные канкулы на время ремонта.

\*\*\*Компания Delta estate состоит в ассоциации агентов элитной недвижимости AREA.

Смотреть: +

1 000 000 Р/мес. +

Цена за метр: 27 907 Р за год

Налие: УСН

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

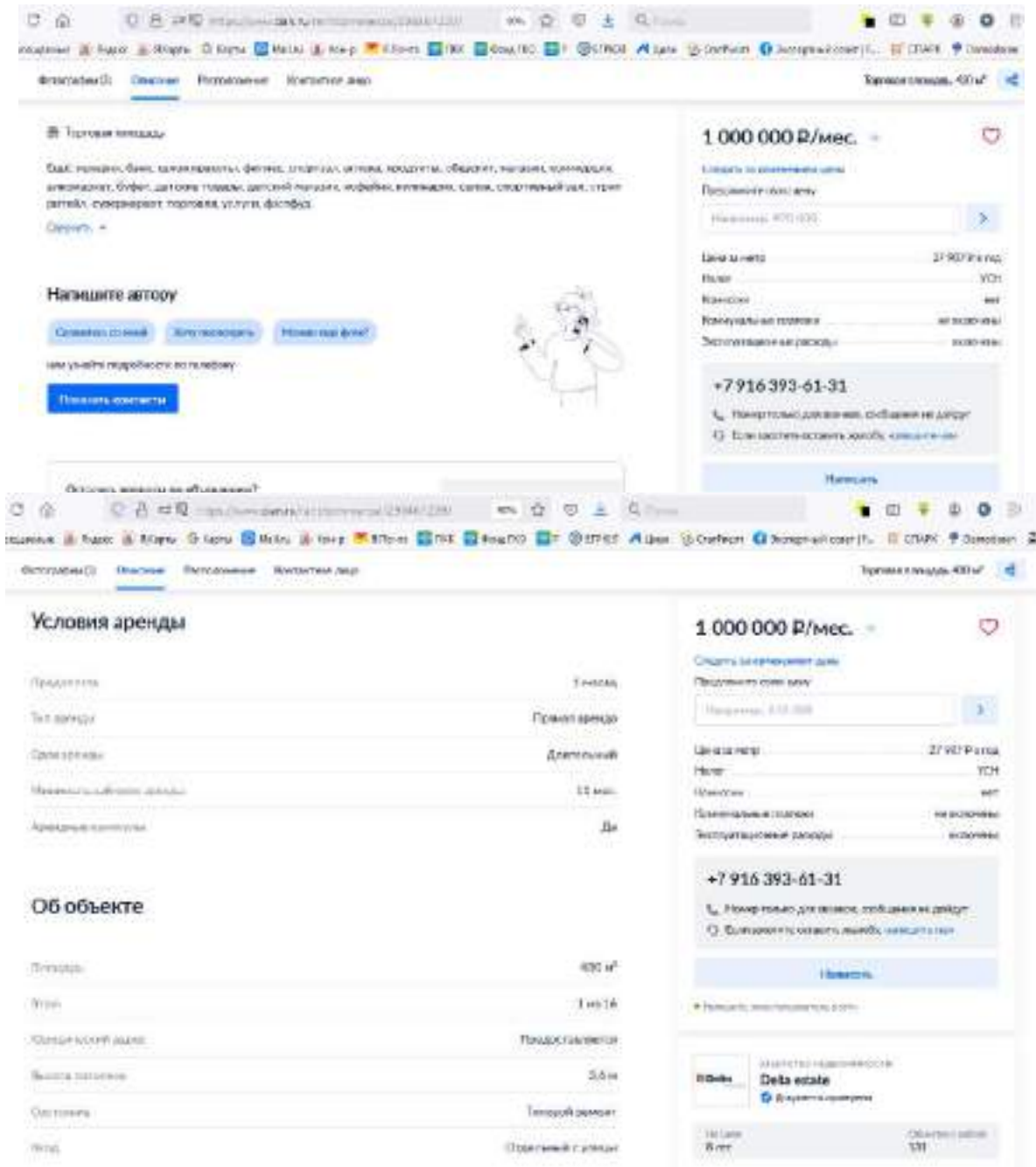
Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 393-61-31

Варианты: 3 фото

Бизнес-центр PORT PLAZA  
Площадь офисная ГАВ от 226 000 Р/м<sup>2</sup>. 350





The screenshot displays a real estate listing for a commercial property. The main details are:

- Price:** 1 000 000 Р/мес.
- Area:** 400 м²
- Location:** Рубинское шоссе, 2А/1
- Condition:** Подготовлено к сдаче
- Usage:** Торговая площадь
- Call:** +7 916 393-61-31

The 'Условия аренды' (Lease Conditions) section includes:

Продолжительность	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Начисление арендной платы	15 мес.
Арендная комиссия	Да

The 'Об объекте' (About the object) section provides further details:

Площадь	400 м²
Высота	3 м 16
Состояние объекта	Подготовлено к сдаче
Высота потолков	3,6 м
Состояние	Теплый пол
Материал	Паркетный ламинат





[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_151\\_m\\_4716269087](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_151_m_4716269087)

Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 151 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 965 433-96-85

Написать сообщение  
Отменить публикацию

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

А есть планировка? | Ещё сайты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Консультант Надежда Ковалева  
Компания  
На Авито с сентября 2011  
Навыки перепродажи | Разработчик и трейдер

Подписаться на продажи

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### Описание

Сдается в аренду помещение свободного назначения (ПСН) идеальный вариант для бизнеса, расположенного в густонаселенном жилом массиве с активным пешеходным и автомобильным трафиком.

**Основные преимущества**

Текущий арендатор: Грузинский ресторан, что подтверждает успешную коммерческую пригодность объекта для бизнеса.

**Локация:** Находится в районе с высоким пешеходным потоком, ведущим к парку и школе. Интенсивный трафик гарантирует большой поток посетителей.

**Окружение:** Помещение расположено рядом с популярными торговыми точками, такими как "Пятёрочка", пекарня, пашерия и автомойка, что привлекает стабильную аудиторию и способствует устойчивой рентабельности.

**Технические характеристики:**

Электрическая мощность: 40 кВт, подходит для бизнеса с высокими требованиями к энергообеспечению.

**Состояние:** Помещение только после ремонта – готово к быстрому началу эксплуатации и не требует дополнительных вложений в отделку.

8 965 433-96-85

Написать сообщение  
Отменить публикацию

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

А есть планировка? | Ещё сайты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?





Состояние: Помещение только после ремонта — готово к быстрому началу эксплуатации и не требует дополнительных вложений в отделку.

Преимущество данного объекта — это его выгодное расположение и соседство с популярными среди жителей точками, что делает его особенно подходящим для бизнеса с прямым доступом к местной клиентской базе.

Для получения дополнительной информации и обсуждения условий аренды — звоните!

117-302129

**О здании**

Тип здания: жилой дом      Парковка: на улице  
Удаленность от дороги: первая линия

№ 4716260087 - 29 ноября в 12:06 - 67 просмотров (+8 сейчас)      Пожаловаться

**650 000 Р**  
**В МЕСЯЦ** ▾  
4 305 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 650 000 Р, без комиссии

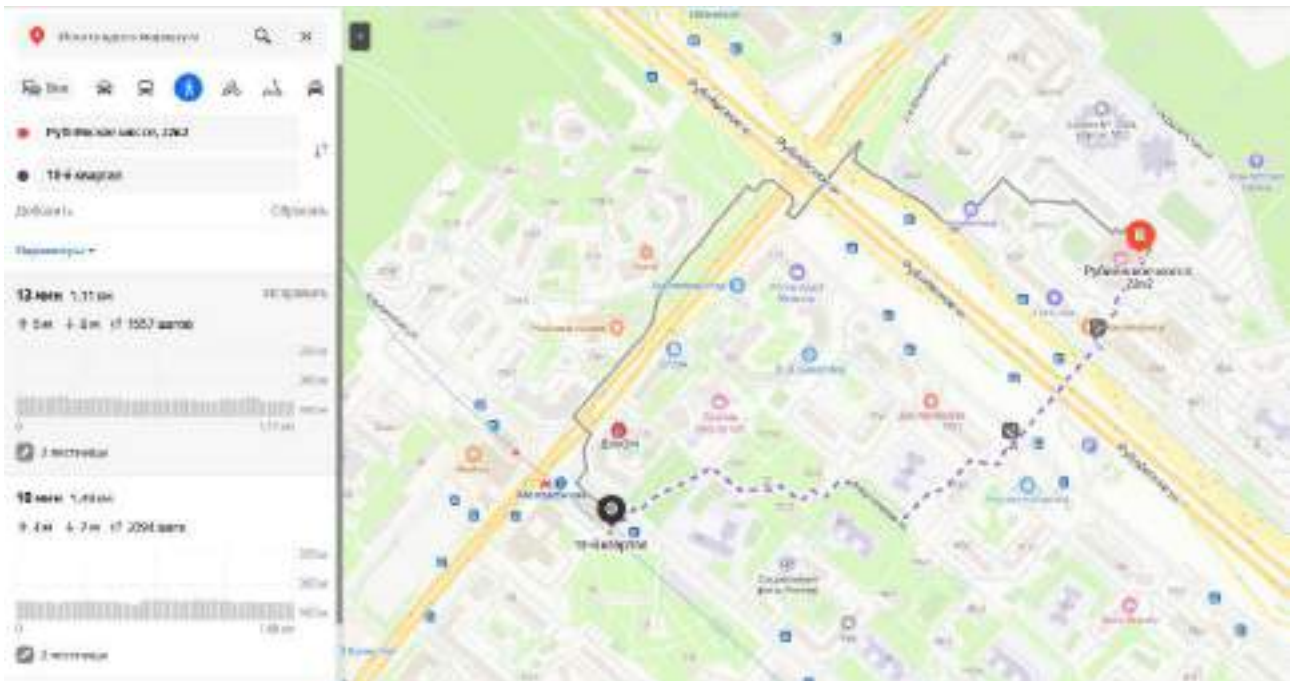
8 965 433-96-85

Написать сообщение  
Отправлено только для

Спросите у арендодателя

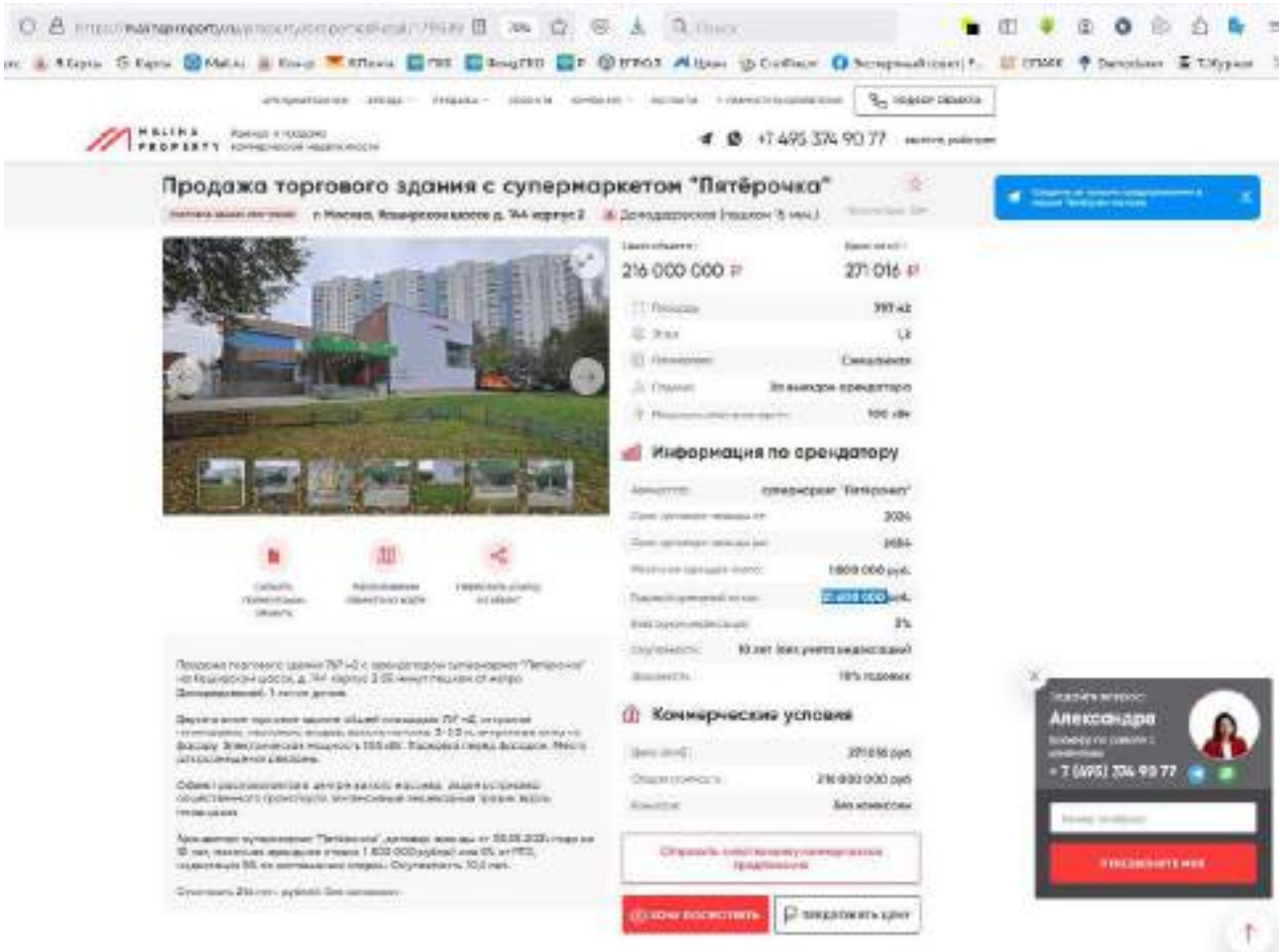
Здравствуйте!

Есть планировка?    Еще сайты?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

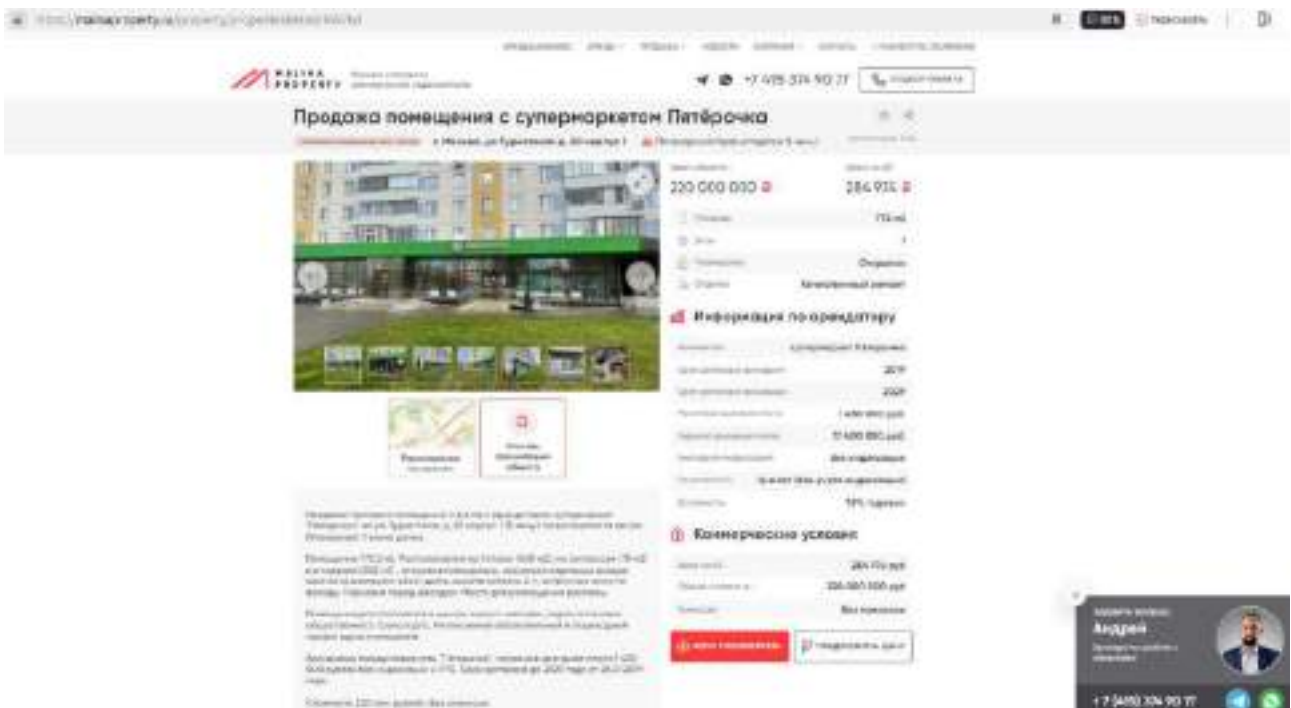


**Предложения, используемые для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции**

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/179589>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

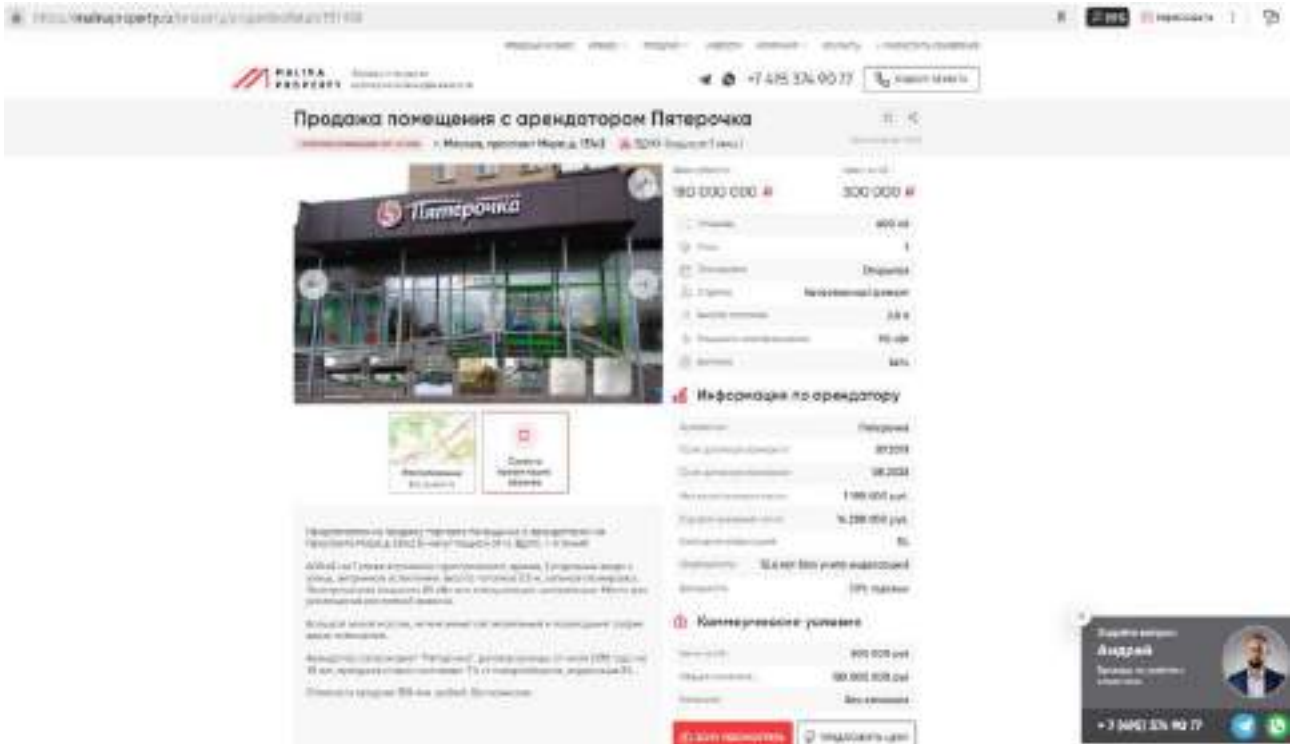


<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/169760>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

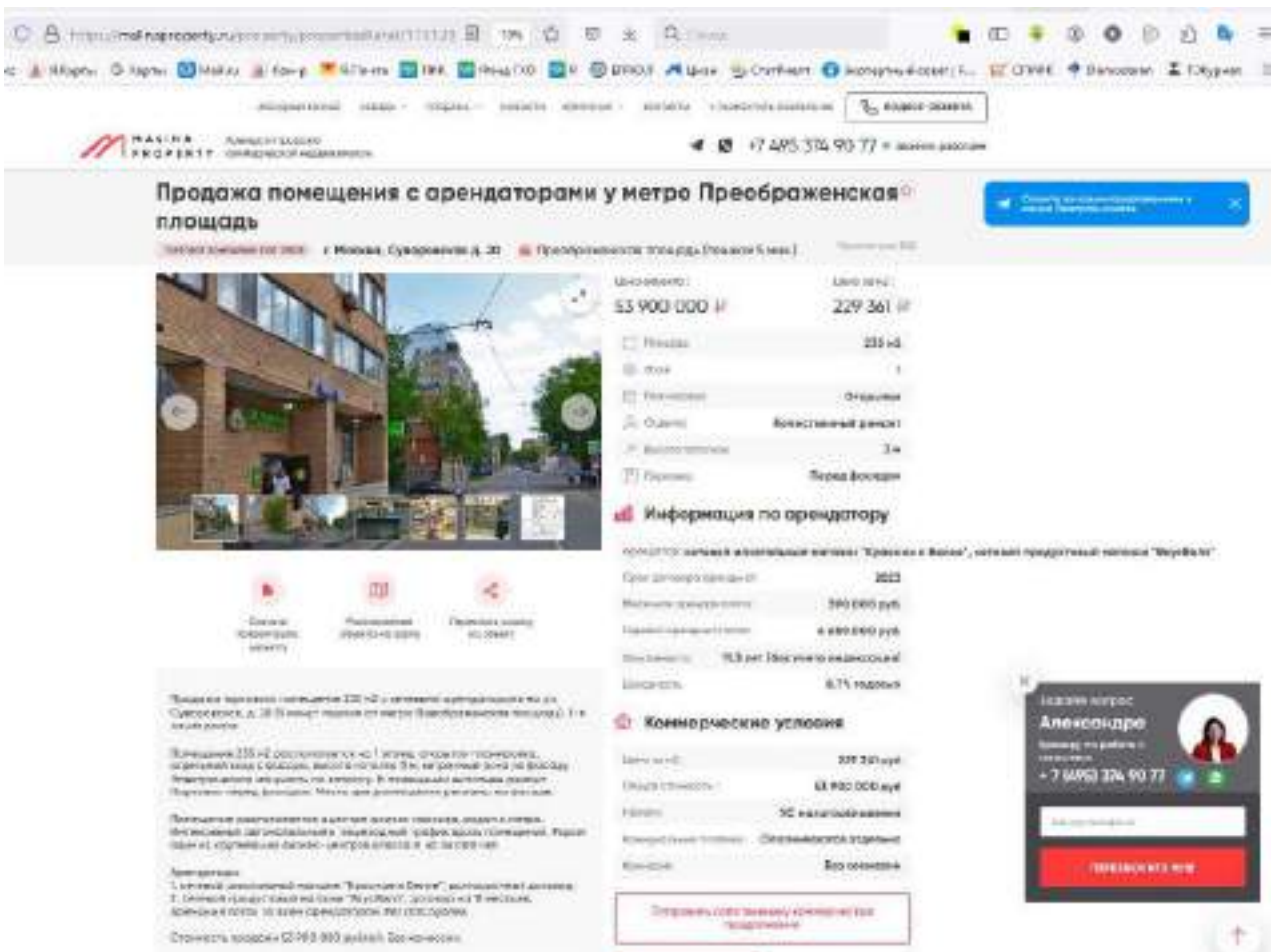


<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151400>, дата обращения 23 декабря 2024 г.



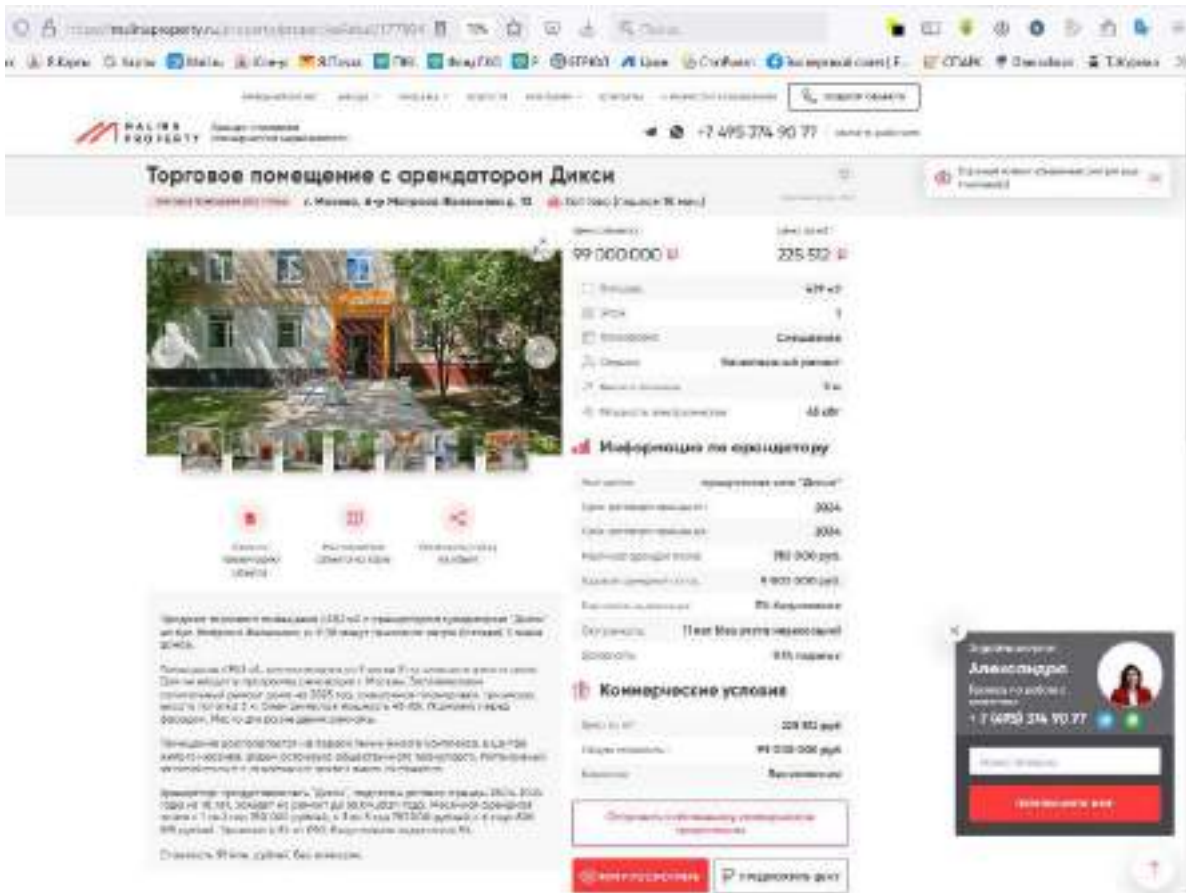


<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175123>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

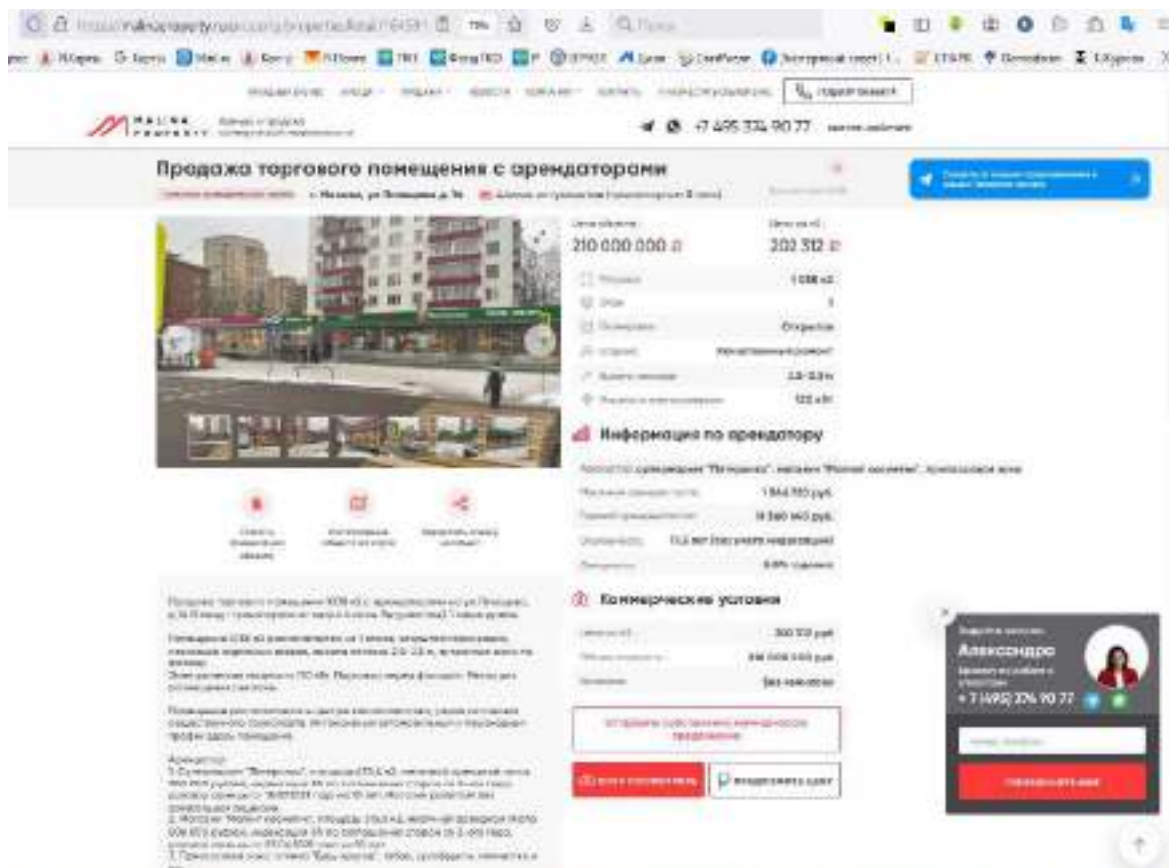




https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177904, дата обращения 23 декабря 2024 г.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164591, дата обращения 23 декабря 2024 г.





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162976>, дата обращения 23 декабря 2024 г.



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177078>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

**Продажа помещения с супермаркетом Пятёрочка**  
г. Москва, жилой комплекс: Независимая лужа д. 12

**Цена сделки:** 145 000 000 руб.  
**Цена за кв. м:** 334 872 руб.

**Площадь:** 433 кв. м  
**Этаж:** 4  
**Классификация:** Стержневая  
**Статус:** Подготовлено  
**Высота потолка:** 3,2 м  
**Площадь земельного участка:** 66 сот.

**Информация по арендатору:**  
Арендатор: супермаркет "Пятёрочка"  
Срок действия договора: 30 лет  
Срок окончания аренды: 30 лет  
Начальная арендная плата: 1 000 000 руб.  
Средняя арендная плата: 1 400 000 руб.  
Владельцы: 11,8 кв. м (36,99% от доли)  
Коммуналы: 3,7% коммуналы

**Коммерческие условия:**  
Цена за кв. м: 334 872 руб.  
Объем инвестиций: 145 000 000 руб.  
Аренда: Без комиссии

Дополнительные кнопки: [Позвонить агенту](#), [Позвонить агенту](#)

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177471>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

**Продажа торгового помещения с супермаркетом Дикси**  
г. Москва, Деловой центр д. 14к1

**Цена сделки:** 255 000 000 руб.  
**Цена за кв. м:** 298 876 руб.

**Площадь:** 854 кв. м  
**Этаж:** 1  
**Классификация:** Стержневая  
**Статус:** Временный договор  
**Высота потолка:** 4,1 м  
**Площадь земельного участка:** 35 сот.

**Информация по арендатору:**  
Арендатор: супермаркет "Дикси"  
Срок действия договора: 20 лет  
Срок окончания аренды: 20 лет  
Начальная арендная плата: 480 000 руб.  
Средняя арендная плата: 3 400 000 руб.  
Владельцы: 11,8 кв. м (36,99% от доли)  
Коммуналы: 4,7% коммуналы

**Коммерческие условия:**  
Цена за кв. м: 298 876 руб.  
Объем инвестиций: 255 000 000 руб.  
Аренда: Без комиссии

Дополнительные кнопки: [Позвонить агенту](#), [Позвонить агенту](#)



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164201>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

**Продажа торгового здания с арендаторами**  
Метро: Боровицкое метро | Москва, Зеленоградская д. 43 | Метро: Митинский (транспорт 5 минут)

Цена объекта: 201 000 000 руб. | Цена за м2: 253 787 руб.

Площадь: 799 м2  
Этаж: 1, 2, 4  
Кол-во комнат: Открыты  
Состояние: Максимальный ремонт  
Виды отделки: Мрамор, гранит, мрамор

**Информация по арендатору**  
Комплексный арендатор сети "Молочный", "Молочные сырки"  
Срок договора аренды: 2026  
Срок окончания аренды: 2029  
Максимальная арендная ставка: 884 100 руб/мес  
Арендатор-индивидуал: 5%

**Коммерческие условия**  
Средняя цена: 201 000 000 руб.  
Общая стоимость: 201 000 000 руб.  
Комиссия: Без комиссии

Кнопки: [Смотреть фото и видео](#), [Позвонить агенту](#)

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177597>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

**Продажа торгового помещения с супермаркетом "Дикси"**  
Метро: Боровицкое метро | Москва, ул. Савиловская д. 13 | Метро: Боровицкое (транспорт 10 минут)

Цена объекта: 108 000 000 руб. | Цена за м2: 352 941 руб.

Площадь: 306 м2  
Этаж: 1  
Кол-во комнат: Открыты  
Состояние: 24 месяца эксплуатации  
Виды отделки: Гранит, мрамор  
Виды отделки: Мрамор, гранит, мрамор

**Информация по арендатору**  
Арендатор: супермаркет "Дикси"  
Срок договора аренды: 2026  
Срок окончания аренды: 2029  
Максимальная арендная ставка: 740 000 руб/мес  
Средняя арендная ставка: 4 000 руб/мес  
Арендатор-индивидуал: 5% (без учета арендной ставки)  
Арендатор-индивидуал: 5% (без учета арендной ставки)

**Коммерческие условия**  
Средняя цена: 108 000 000 руб.  
Общая стоимость: 108 000 000 руб.  
Комиссия: Без комиссии

Кнопки: [Смотреть фото и видео](#), [Позвонить агенту](#)





https://www.cian.ru/sale/commercial/298879925/

**Продается Арендный бизнес, 482 м<sup>2</sup>**

Метро СВАО в н. Отрадном, Айтийское ш. 26. На карте

в В-Окнах в 27 мин. в Деловом в 10 мин. в Отрадном в 12 мин.

Площадь: 482 м<sup>2</sup> | Цена: 360 000 000 руб./мес.

**120 000 000 Р**

Предложить свою цену

Начальная: 120 000 000

Цена за м<sup>2</sup>: 248 962 Р

Налог: УОИ

**+7 916 957-70-06**

Номер только для бизнеса, сообщения не платят

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

ИНВЕСТ7

4 года

Более 1000

4.3

**Продается Арендный бизнес, 182 м<sup>2</sup>**

059082 Отдельно стоящее торговое здание с витринами и парковкой в Отрадном, 15 минут метро в д.п. метро Отрадном, 1 этаж. Открыта торговля, отдельный вход с фойе, витринами, остеклением. Место для размещения рекламы. Здание 1987 года постройки. В 2017 году была проведена реконструкция. Земельный участок 806 кв.м в собственности. К зданию подведены все центральные коммуникации. Парковка перед фойе.

Витрина больше

**Напишите автору**

Отправить заявку | Написать автору | Вызвать агента

или свяжитесь с автором по телефону

Позвонить автору

Оставьте заявку или объявление?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые

**120 000 000 Р**

Предложить свою цену

Начальная: 120 000 000

Цена за м<sup>2</sup>: 219 780 Р

Налог: УОИ

**+7 916 957-70-06**

Номер только для бизнеса, сообщения не платят

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

ИНВЕСТ7

3 года

Более 1000

4.3





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178464>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

The screenshot shows a real estate listing for a commercial property. The main title is "Продажа помещения с супермаркетом Магнит". The listing includes a large image of the building, a list of features, and detailed information about the property and the tenant.

Параметр	Значение
Цена	175 000 000 ₽
Цена за кв. м	321 078 ₽
Этаж	1
Площадь	536 кв. м
Коммуналка	1 400 000 руб./год
Срок аренды	10 лет

**Информация по арендатору:**  
Имя: Юлиан Магнит  
Срок аренды: 10 лет  
Средняя арендная ставка: 26 306 руб./кв.м/мес  
Средняя ставка за коммунальные услуги: 26 306 руб./кв.м/мес

**Коммерческие условия:**  
Срок аренды: 10 лет  
Средняя арендная ставка: 26 306 руб./кв.м/мес  
Средняя ставка за коммунальные услуги: 26 306 руб./кв.м/мес

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175878>, дата обращения 23 декабря 2024 г.

The screenshot shows a real estate listing for a commercial property. The main title is "Продажа торгового помещения с арендатором Вкусвилл". The listing includes a large image of the building, a list of features, and detailed information about the property and the tenant.

Параметр	Значение
Цена	90 000 000 ₽
Цена за кв. м	410 958 ₽
Этаж	1
Площадь	219 кв. м
Коммуналка	432 000 руб./год
Срок аренды	10 лет

**Информация по арендатору:**  
Имя: Вкусвилл  
Срок аренды: 10 лет  
Средняя арендная ставка: 19 721 руб./кв.м/мес  
Средняя ставка за коммунальные услуги: 19 721 руб./кв.м/мес

**Коммерческие условия:**  
Срок аренды: 10 лет  
Средняя арендная ставка: 19 721 руб./кв.м/мес  
Средняя ставка за коммунальные услуги: 19 721 руб./кв.м/мес



### Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Исх. № 2012/1 от 20 декабря 2024 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

#### письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-139337394 от 22 мая 2024 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-139338383 от 22 мая 2024 г.;
3. Технический план помещения от 11 августа 2019 г.;
4. План 1 этажа здания;
5. Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года и Дополнительное соглашение №1 от 24 октября 2019 г.;
6. Акт приема – передачи от 24 октября 2019 г. к Договору №18560 аренды нежилого помещения от 12 сентября 2019 г.;
7. Дополнительное соглашение №2 от 19 марта 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
8. Дополнительное соглашение №3 от 14 мая 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
9. Дополнительное соглашение №4 от 06 августа 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
10. Дополнительное соглашение №5 от 28 декабря 2023 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
11. Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;
12. Дополнительное соглашение от 24 декабря 2021 г. к Договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;
13. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-139926691 от 23 мая 2024 г. (на земельный участок);
14. Фотоматериалы, отражающие состояние объекта на дату оценки.

Директор Центра альтернативных инвестиций



Антипов НН  
Подпись, печать



**Федеральное бюджетное учреждение "Госкадастр" в Москве**  
федеральное бюджетное учреждение  
Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о кадастровом объекте недвижимости**

На основании запроса от 22.05.2024, поступившего на рассмотрение 22.05.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:


Лист 1 из 1

Показатели			
по объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.05.2024; № КУИИ/001/2024-1-3433784			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603		
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001		
Дата извлечения кадастрового листа:	13.09.2019		
Единственный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, м.г.г.с. муниципальный округ Куньинский, адрес Рублевское, дом 22, литера 2, помещение 218		
Площадь:	523,7		
Назначение:	Наличие		
Назначение:	Назначение		
Номер, тип этажа, из которых раскласованы помещения, наличие места:	Этаж № 1		
№ 1 жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	39754607,51		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории как земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав состава недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
№ 1 по функциональному назначению:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	Сведения о кадастровом номере, дата завершения кадастровых работ: 04.09.2019		
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИДИН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ</p> <p>Создан: 2024.05.22 14:05:00 (UTC+03:00)</p> <p>ИД документа: 2024.05.22 14:05:00 (UTC+03:00)</p> <p>ИД документа: 2024.05.22 14:05:00 (UTC+03:00)</p>		<p>ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: ДАТА ОБРАЗОВАНИЯ</p> <p>ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: ДАТА ОБРАЗОВАНИЯ</p>	



Лист 2

Показатели			
входная информация			
Лист № 2 раздела 1	Пятилетний период 1-2	Всего данных 3	Всего листов выписки 6
22.05.2024г. № КУИИ-001/2024-1333794			
Почтовый индекс:		77-07 0002001-7605	
Сведения об объектах влого вложения в определенному виду земель населенных пунктов городского жилищного фонда, в том числе помещений жилищного фонда социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "инвентарный"	
Способы оценки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9. Сведения о члене Совета директоров (наблюдательного совета) общества:	
Получила выписку:		Найчук Сергей Олегович, действительная) на основании документа "от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810235126	

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	ДОКУМЕНТ ТЕХНИЧЕСКИЙ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ	КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
---	--	---





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

Лист 1 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Начало действия раздела 2, 3	Восторжество 3	Всего листов выписки: 6
22.05.2024; № КУВН/001/2024-13431794			
Планировочный номер:		77.07.0002001.7403	
1	Права собственности (право собственности)	1.1	Виды кадастровых объектов недвижимости: «Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Кэпитал Арендэлбй Инвест"» записи о которых установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в отношении объектов недвижимости и «Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сведения о праве собственности 77.07.0002001.7403-77.051.2020-3 15.07.2020 17:56:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Договорное управление	
	дата государственной регистрации:	15.07.2020 18:25:43	
	номер государственной регистрации:	77.07.0002001.7403-77.051.2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.07.2020 по 01.03.2025	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«Управляющая компания «Альфа-Кэпитал», ИНН: 7728042468	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	наименование государственной регистрации:	Права доверительного управления ВИФ недвижимости "Альфа-Кэпитал Арендэлбй Инвест", № 3936, выдан 30.12.2019, зарегистрирован Центральный банк Российской Федерации	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении залогов и о доверии: управление залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
 ДОКУМЕНТ ТЕХНИЧЕСКИЙ ДОСТУПНОСТЬ ОТКРЫТАЯ Сведения о государственной регистрации Единого государственного реестра недвижимости Регистрационный номер документа: 77.07.0002001.7403-77.051.2020-4 Регистрационный номер документа: 77.07.0002001.7403-77.051.2020-4			
ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ ДАННЫХ		ИНТЕРНЕТ-ДОКУМЕНТ	




Документы			
входная информация			
Лист № 2 раздела 2	Путь ввода раздела 2.3	Путь раздела 3	Путь ввода выписки: б
22.05.2024г. № КУИИ3-001/2024-1333794			
Паластровый номер:		77-07-0002001-7603	
	сведения о документе, который осуществляет переводы обремененной договором залога или ипотекой недвижимости:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.12.2019 10:18:46	
	номер государственной регистрации:	77-07-0002001-7603-77-007/2019-7	
	срок, на который установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аэропорт", ИНН: 7825706006	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основанная государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона обложить третьим лицом, отчуждо:	данные отсутствуют	
<p>Договор аренды недвижимости, который будет создан в будущем, № 18560, выдан 12.09.2019, дата государственной регистрации 09.12.2019, номер государственной регистрации: 77-07-0002001-7603-77-007/2019-6</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, выдан 14.05.2020, дата государственной регистрации: 05.06.2020, номер государственной регистрации: 77-07-0002001-7603-77-017/2020-14</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимости, который будет создан в будущем № 18560 от 12.09.2019, № 4, выдан 06.09.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимости, который будет создан в будущем №18560 от "12" сентября 2019 г., № 3, выдан 28.12.2023, дата государственной регистрации: 16.02.2024, номер государственной регистрации: 77-07-0002001-7603-77-059/2024-5</p>			

<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> <p>УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ ПО ЦЕНТРАЛЬНОМУ ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ</p>	<p>ИВАНОВА, ДИНАРА</p>
---	------------------------



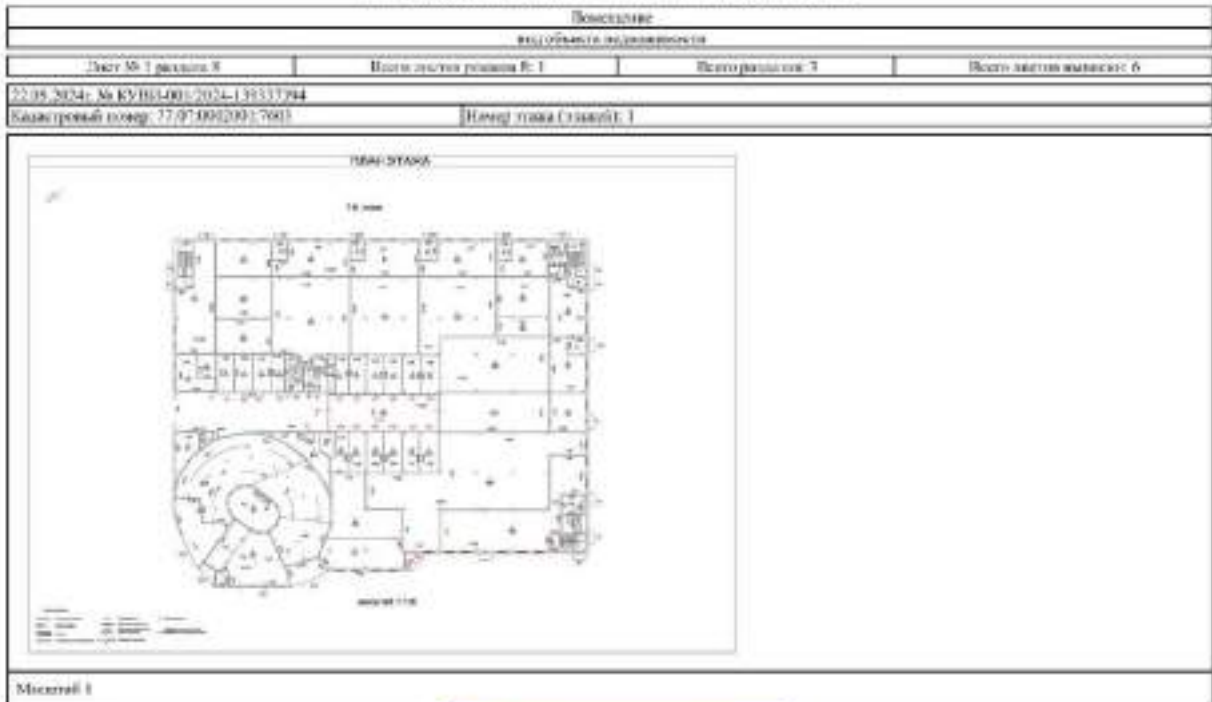
Лист 5

Выводы		Лист 5	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Платежный лист раздела 2-3	Платежный лист 3	Платежный лист выписки 6
22.05.2024г. № КУНБ3-001/2024-13833794			
Кадастровый номер:		77-07/0032001-7603	
	сведения об утверждении задания в отношении земельного участка, если такой договор заключен для утверждения задания	данные отсутствуют	
	сведения о действиях, которые осуществляются в соответствии с документацией (технической, проектной или иной), утвержденной в установленном законодательстве Российской Федерации		
5	Земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован	да, зарегистрирован	
6	Земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления земель участка в аренду, ипотеку, залог, в том числе в залог в пользу третьих лиц	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участка приобретателем или его законным представителем	данные отсутствуют	
11	Права собственности и сведения о наличии существующих, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (аренда, ипотека, залог или иное обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	отсутствуют	

 ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение Федеральное государственное учреждение Федеральное государственное учреждение	КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА Федеральное государственное учреждение Федеральное государственное учреждение Федеральное государственное учреждение
--	---



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещений, занимаемых на этаже (линейный этаж)



 <p>ДЕПАРТАМЕНТ КОММУНАЛЬНО-КОМПЛЕКСНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА МОСКВЫ УПРАВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ РАБОТЫ ПО НЕДВИЖИМОСТИ</p>	<p>ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ www.mos.ru</p>	<p>ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ www.mos.ru</p>
---	---	---





**Федеральное бюджетное учреждение "Госкадастр" в Москве**  
федеральное бюджетное учреждение  
Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 22.05.2024, поступившего на рассмотрение 22.05.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Показатели			
об объектах недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 7
22.05.2024, № КУИИ/001/2024-1-34338383			
Кадастровый номер:	77:07:002001-7995		
Номер кадастрового квартала:	77:07:002001		
Дата извлечения кадастрового листа:	13.09.2019		
Единое государственное кадастровый листовой номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, инт.г.с. муниципальный округ Бунинский, адрес Рублевское, дом 22, литера 2, помещения 111		
Площадь:	149,7		
Назначение:	Нежилое		
Назначение/тип:	неопределено		
Номер, тип этажа, на котором расположена недвижимость, кадастровый лист:	Этаж № 1		
Но.с. жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	11289388,76		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:002001-7249		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в состав состава недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
История формирования кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	Сведения о кадастровом номере: дата завершения кадастровых работ: 04.09.2019		



ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: ДУ 04032421	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «РОСКАДАСТР В МОСКВЕ» Федеральное бюджетное учреждение 125080, Москва, Бунинский инт.г.с.м.о., ул. Рублевское, д. 22, литеры 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: ДУ 04032421
----------------------------------	---	----------------------------------



Лист 2

Показатели			
входная информация			
Лист № 2 раздела 1	Пятилетний период 1-2	Всего данных 3	Всего листов выписки 7
22.05.2024г. № КУИИ-001/2024-130338383			
Почтовый индекс:		77-07 0002001-7195	
Сведения об объектах влого вложения в определенному виду земель населенной территории городского поселения (федер. и жилой недвижим. жилого дома, складские помещения или нежилого дома коммерческого назначения)		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "инициаль"	
Сособы участия		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9. Сведения о членах общества (индивидуаль, юридическое)	
Получила выписку		Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810235126	

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	ДОКУМЕНТ ТЕХНИЧЕСКИЙ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ	КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
---	--	---



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

Лист 1 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Информация об объекте недвижимости			
Лист № 1 выписки 2	Начало выписки (дата) 2: 4	Всего страниц 3	Всего листов выписки 7
22.05.2024г. № КУВН3-001/2024-134338383			
Идентификационный номер:		77.07.0002001.7995	
1	Права собственности (право собственности)	1.1	Выписка индивидуального лица - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" выписка о котором установлена на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект является собственностью: 77.07.0002001.7995-77.051.0020-5 14.07.2020 04:26:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона вступить в запись в Единый государственный реестр недвижимости:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Дополнительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.07.2020 09:31:45	
	номер государственной регистрации:	77.07.0002001.7995-77.051.0020-4	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.07.2020 по 01.03.2026	
	вид, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Обязательство с ограниченной ответственностью «Управление компания «Альфа-Капитал» ИНН: 7728142468	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	номер государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2015, зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации	
	номер государственной регистрации:	Изменения дополнения Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-1, выдан 11.03.2020, зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации	

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ	ДОКУМЕНТ СОЗДАНО ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОКУМЕНТ СОЗДАНО ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОКУМЕНТ СОЗДАНО ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ	КОПИЕЦЕНА, ДИЖИТАЛ
--	---	--------------------



Документы			
входная информация			
Лист № 2 раздела 2	Путь к листу раздела 2: 4	Регистрационный №	Итого листов выписки: 7
22.05.2024; № КУВ13-001/2024-130338383			
Паспортный номер:		77-07-0002001-7195	
		<p>Именован и действителен Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Классика Аренда-1000", № № 3836-3, выдан 18.03.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Именован и действителен Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Классика Аренда-1000", № № 3836-3, выдан 23.04.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Именован и действителен Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Классика Аренда-1000", № № 3836-4, выдан 28.04.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Именован и действителен Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Классика Аренда-1000", № № 3836-5, выдан 18.05.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Именован и действителен Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Классика Аренда-1000", № № 3836-6, выдан 25.05.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управлении делом и о договоре управления делом, если такой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной ценной или электронной ценной бумаги:		
	сведения о процедуре ипотечной или долевой в регистрации права залога об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	08.12.2019 19:18:46	
	номер государственной регистрации:	77-07-0002001-7195-77-007-2019-2	



ИНН/ОГРН налогоплательщика: 50/0034201	ИНН/ОГРН контрагента: 50/0034201
--	----------------------------------






Возмещение			
вид объекта возмещения			
Лист № 1 раздела 2	Плати листа раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.05.2024: № КУНБ3-001/2024-13838383			
Паластровый номер:		77-07-0002001-7995	
Срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет		
Адрес, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алроса", ИНН: 7825706000		
Сведения о возможности предоставления устных или письменных данных физического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о государственной регистрации:	<p>Документ аренды недвижимости, который будет выдан в будущем. № 18560, выдан 12.09.2019, дата государственной регистрации: 09.12.2019, номер государственной регистрации: 77-07-0002001-7603-77-00172019-6</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, выдан 14.05.2023, дата государственной регистрации: 08.06.2023, номер государственной регистрации: 77-07-0002001-7603-77-01172023-14</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимости, который будет выдан в будущем №18560 от "12" сентября 2019 г., № 5, выдан 28.12.2023, дата государственной регистрации: 10.01.2024, номер государственной регистрации: 77-07-0002001-7603-77-060/2024-5</p>		
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, возникновение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют		
Сведения об уступленном долге и о договоре уступки долга, если такой договор заключен для уступки долга.	данные отсутствуют		
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной задаточной или электронная задаточной:			
Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный реестр, об ипотеке:			
3. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6. Договоры и сделки по залогу права требования:	данные отсутствуют		
7. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	<p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ ПО РЕПУБЛИКЕ КОШКИ И ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ</p>	<p>ИПОВАЛОВА, Дарина</p>
--	---	--------------------------



Лист 6

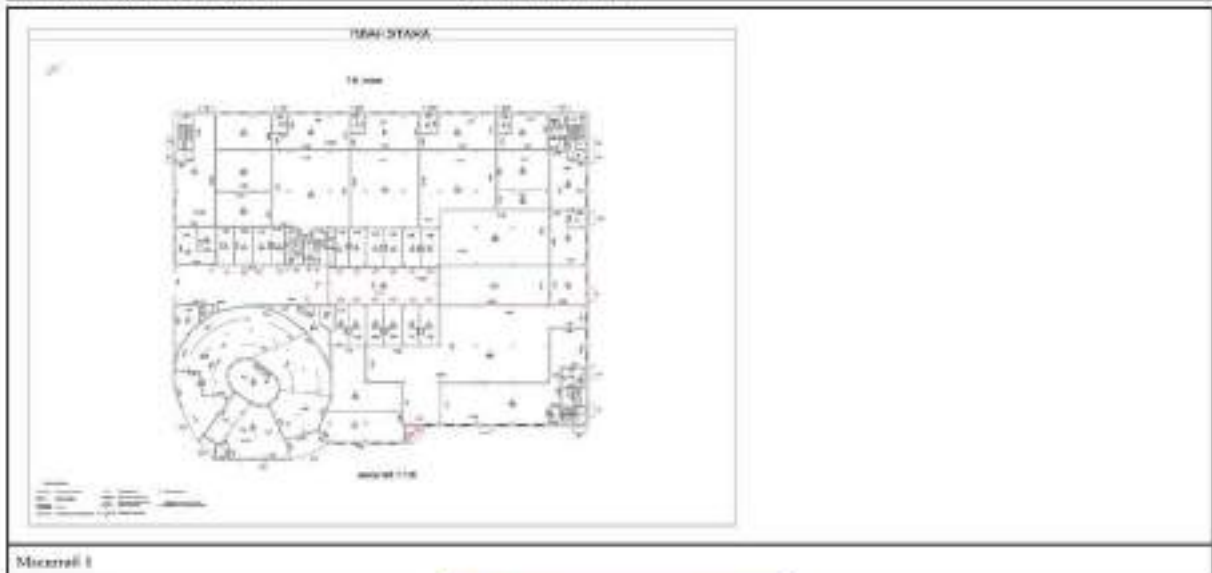
Внесение			
вд область государственности			
Лист № 4 раздела 2	Пяти листов раздела 2: 4	Пятого раздела 3	Пятого листов раздела 7
22.05.2024г. № КУНБ-001/2024-130338383			
Кадастровый номер:		77-07-003001-7195	
8	Сведения о порождении в отношении государственного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о зарегистрированных государственных регистрационных актах в отношении земельного участка правообладателя или его законных представителей:	данные отсутствуют	
11	Права требования и сведения о наличии ограничений, но не рассмотренных законодательством в проведении государственной регистрации права (арреста, ипотеки, права залога, обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ТЕМАТИЧЕКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ (ИНФОРМАЦИЯ О НЕДВИЖИМОСТИ)	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ДОКУМЕНТА
ИНФОРМАЦИОННЫЙ КОД ДОКУМЕНТА	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ДОКУМЕНТА



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План радиолокационной съемки, выполняемой на этапе (линии этажа)

Помещение			
№13 (этаж) в здании №13			
Этаж № 1 здания № 8	План этажа здания № 1	Площадь кв. м: 7	Всего этажей в здании: 7
22.05.2024г. № КУИ/03/001/2024-1/9534881			
Кадастровый номер: 77:07:0060200:7995		Наименование: С/этаж № 1	



ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: ДАТА ОБРАЗОВАНИЯ	 ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД
---------------------------------------	--	-----------------------



<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>				
<b>помещения</b>				
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)				
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>				
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием машино-мест и помещений в здании с кадастровым номером <u>77:07:0002001:7249</u>				
2. Сведения о заказчике кадастровых работ				
<u>ГСК "ГАРАНТ". ИНН: 7731172583. ОГРН: 1027739749487</u>				
3. Сведения о кадастровом инженере				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Степанишев Александр Сергеевич</u>				
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>06835251879</u>				
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>6002</u>				
Контактный телефон <u>89046820633</u>				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>399200. Липецкая область г. Задонск ул. Крупской д.49а. f9039@rambler.ru</u>				
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>СРО Союз "Кадастровые инженеры"</u>				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица –				
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>б/н 20.03.2019</u>				
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>11.08.2019 г.</u>				
<b>Исходные данные</b>				
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана</b>				
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	2	3		
1	Кадастровая выписка	№99/2019/252346048 от 23.03.2019, выдан ФГИС ЕГРН		
2	Проектная документация здания	№001-2014-02/06 от 11.01.2016, выдан ООО "Априори-А"		
3	заключение экспертизы	№77-2-1-2-0152-16 от 11.10.2016, выдан ООО "Мосэксперт"		
4	Договор аренды земли	№М-07-507510 от 15.05.2019		
5	Разрешение на строительство	№77-145000-011178-2015 от 24.06.2015, выдан Мосгосстройнадзор		
6	Решение о присвоении, изменении адреса	№21394 от 13.07.2017, выдан Департамент городского имущества города Москвы		
7	Абрис	№б/н от 23.03.2019		
8	План объекта недвижимости	№б/н от 11.05.2019		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана				
Система координат –				
№ п/п	Название пункта и	Класс геодезической	Координаты, м	Сведения о состоянии на –





	тип знака геодезическ ой сети	сети	X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)				
1	2	3	4				
1	Светодальномер Leica Disto classic 5	25127-03, действительно до 22.10.2019 г.	Свидетельство о поверке № 11399188, выдано 23.10.2018 г.				
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости</b>							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
<b>5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>							
<b>5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении</b>							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						
<b>5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>							
№ п/п	Кадастровый номер машино-места						
1	2						
-	-						
<b>6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса</b>							
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер					
1	2	3					
-	-	-					
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>							
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики					
1	2	3					
1	Вид объекта недвижимости	Помещение					
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-					
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-					



	выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
7	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	XXII: вспомогательное помещение 1, основное помещение 2
	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое



	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	XXII: вспомогательное помещение 1, основное помещение 2
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	523.7
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	–
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–





	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	XXIII: основное помещение 1, вспомогательное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	–





	<p>наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия</p>	
	<p>Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране</p>	-
	<p>Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия</p>	-
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект	77:07:0002001



	<b>недвижимости</b>	
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	VI: основное помещение 1. вспомогательное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	помещение VI: основное помещение 1. вспомогательное помещение 2
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	Площадь объекта недвижимости (P), м2	148.7
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия	–



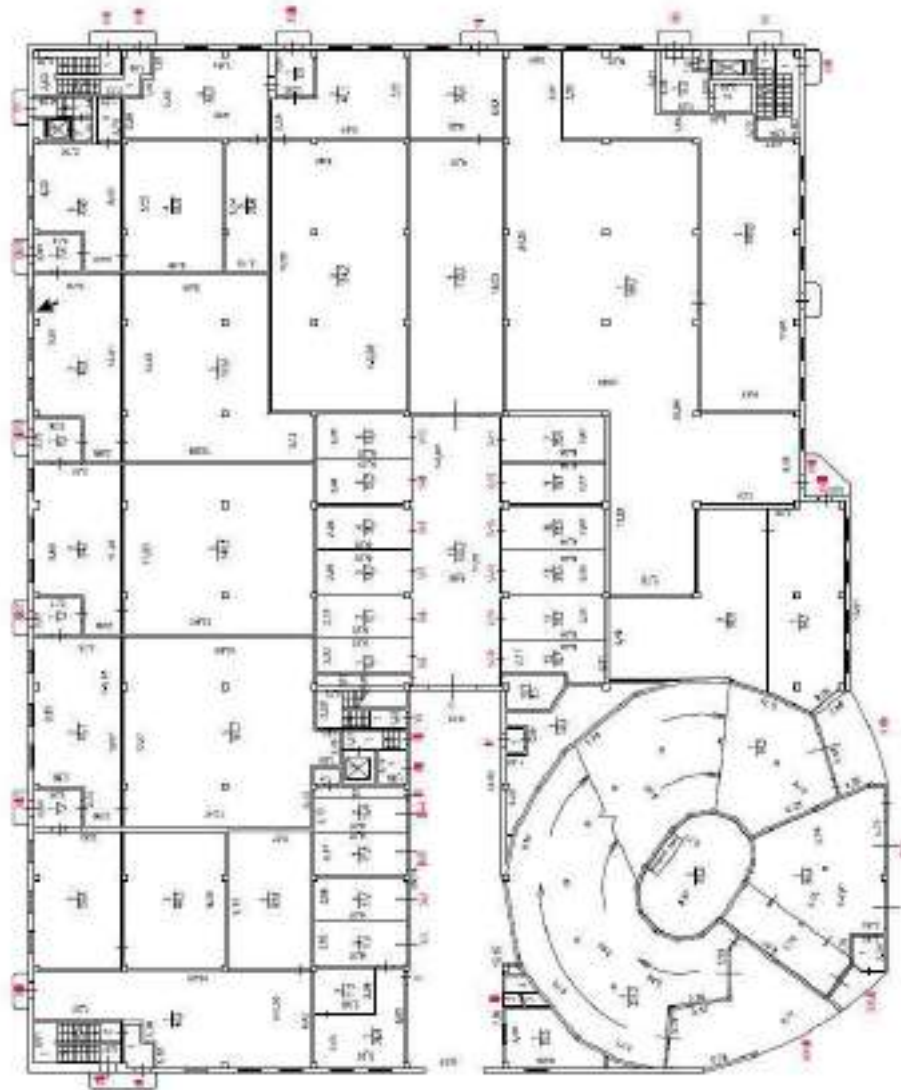


	(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта	77:07:0002001:7249



ПЛАН ЭТАЖА

1-й ЭТАЖ



Масштаб 1:100





<b>ДОГОВОР № 18560</b>	
<b>аренды недвижимости, которая будет создана в будущем</b>	
<b>города Москва</b>	<b>«12» сентября 2019 года</b>
<p><b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Азгиной Валерии Владимировны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудьяковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и</p>	
<p><b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Кшидди Аветольдовны,</p>	
совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784181001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариней Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексея Сергеевича Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-13-637, с другой стороны,</p>	
также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключая настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:	
<b>Определение и понятия недвижимости.</b>	
В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:	
<b>«Здание»</b> - здание, в котором расположены Помещения;	
<b>Назначение:</b> нежилое;	
<b>Этажность:</b> 8 в т.ч. подземных 2	
<b>Площадь:</b> м <sup>2</sup> : 27 617,2 кв.м.	
<b>Адрес:</b> г. Москва, Рублевское ш., д. 22, корп. 2 которое построено Застройщиком (Гаражно-строительный кооператив «ГАРАНТ») на Земельном участке в соответствии с действующим законодательством РФ. Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Здание, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
<b>«Помещение-1»</b> - нежилое помещение в Здании; ориентировочная площадь, м <sup>2</sup> : 148,7 кв.м. описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение VI, комнаты 1 и 2. Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
<b>«Помещение-2»</b> - нежилое помещение в Здании; ориентировочная площадь, м <sup>2</sup> : 523,7 кв.м. описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение XXII, комнаты 1 и 2. Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимаются Помещение-1, Помещение-2. Границы, определяемые в аренду Помещения, обозначены красной линией на выкопировке из Технического	



<p>плана Здания, копия которого является Приложением № 1 к Договору.</p>	
<p><b>1. Предмет договора</b></p>	
1.1.	<p>В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование свободное от неоговоренных в настоящем договоре обязательств перед третьими лицами Помещение общей площадью <b>672,4 (Шестьсот семьдесят две целых и четыре десятых) квадратных метров, состоящее из Помещения-1 и Помещения-2.</b></p>
1.2.	<p>Целевое назначение Помещения по Договору: торговля непродовольственными и продовольственными товарами, в том числе, но, не ограничиваясь, алкогольной продукцией. Помещение может быть также использовано для производства хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции, а также для организации оказания услуг, в том числе, но не ограничиваясь: телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, а также для размещения платежных терминалов и банкоматов, осуществления фармацевтической, туристической и иной деятельности. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право организовать в Помещении административные, складские, подобные и прочие вспомогательные площади/помещения.</p>
1.3.	<p>Арендодатель передает Арендатору Помещение по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента исполнения Арендодателем обязательств, заверений и гарантий, предусмотренных п. 1А. Договора и подписания Сторонами Дополнительного соглашения по форме, указанной в Приложении 1А.</p>
1.4.	<p>Порядок, условия передачи и состояние Помещения установлены Договором. В случае недостоверности на момент передачи Помещения Арендодателем любого из обстоятельств, в отношении которых Арендодателем даны заверения/гарантии, Арендатор вправе в одностороннем порядке перенести срок приема Помещения на срок, не превышающий срока приведения обстоятельств/гарантий в соответствие с условиями Договора.</p>
1.5.	<p>Арендодатели являются солидарными должниками перед Арендатором в отношении обязательств и ответственности, предусмотренной Договором.</p>
1.6.	<p>Настоящим Стороны соглашались, что Помещения-1 и Помещение-2 рассматриваются ими как единое целое и выражают свое согласие о том, что прекращение действия Договора в виду исключения из него одного из указанных объектов является таким изменением, что, если бы Стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен и одновременно наступили все условия, предусмотренные п. 2, ст. 451 ГК РФ.</p>
1.7.	<p>Арендодатель в соответствии со ст. 431.2 ГК РФ предоставляет Арендатору следующие заверения, а Арендатор заключает настоящий Договор, полагаясь на данные Арендодателем заверения, имеющие для Арендатора существенное значение:</p>
1.7.1.	<p>Арендодатель является единственным законным и надлежащим владельцем Здания/Помещения;</p>
1.7.2.	<p>на дату заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо судебные или административные процессы, способные привести к лишению Арендатором прав на Здание/Помещение;</p>
1.7.3.	<p>передача Помещения по Договору не нарушает законных прав и интересов третьих лиц.</p>
	<p>Стороны договорились, что условия, предусмотренные пп. 1.7.1. – 1.7.3. Договора являются существенными для Арендатора, неисполнение или отсутствие которых в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора, и предоставляет Арендатору право одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора и право требовать от Арендодателя возмещения убытков.</p>
1.8.	<p>В соответствии с нормами ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению о том, что Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в случае невозможности использования Арендатором Помещения по назначению, указанному в п. 1.2 Договора, а также в случае признания Договора недействительным/незаключенным.</p>
	<p>1.8.1. Под имущественными потерями Арендатора Стороны определили и согласовали потери в виде стоимости произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входивших с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его субарендаторов затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость неотделимых улучшений, прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, закупленных мощностей, стоимость работ согласно Приложению № 6, а также стоимость транспортировки, монтажа/демонтажа оборудования).</p>
	<p>- Стоимость таких затрат определяется по документам, подтверждающим фактические расходы</p>





<p>указанных в настоящем пункте лиц.</p> <p>Размер потерь не подлежит иному уменьшению, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.</p> <p>1.8.2. Арендодатель обязуется выплатить Арендатору сумму имущественных потерь в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендатора.</p> <p>Подписавшим настоящим Договором Стороны подтверждают, что признание Договора действительным/незаключенным не отменяет, не изменяет и не делает недействительными условия настоящего подраздела.</p>
<p><b>1А. Заверения, гарантии, соглашения и обязанности Сторон, связанные с созданием объекта недвижимости</b></p>
<p><b>1А.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах и гарантирует:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ в срок не позднее «10» октября 2019г. предоставления документов на земельный участок, на котором расположено Здание, выполненные работ (действий), предусмотренных Приложением № 10 к Договору. Данным Приложением определены: виды и объем работ, и иные действия Арендодателя, необходимые для обеспечения использования Помещения по целевому назначению. В случаях, установленных законодательством, Арендодатель обязуется согласовать проведение этих работ и/или результат с заинтересованными лицами/уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления;</li> <li>➤ не позднее «20» октября 2019г. предоставления документов основания права собственности, а именно: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2;</li> <li>- Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещение-1) по Договору от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02 августа 2011г.) и Дополнительному соглашению от 13 декабря 2013 г. (рег.№ 77:07-002001-90-77/007/2017-27 от 13 июля 2017 г.), зарегистрированного в ЕГРН за регистрационным номером 77:07-002001-90-77/007/2019-270 от 05.07.2019г.;</li> </ul> </li> <li>➤ не позднее «20» октября 2019г. оформить право собственности на Помещение-1 и Помещение-2 и предоставить Арендатору выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости (Помещениях), выданных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, без наличия каких-либо обременений Помещений, в том числе, но не ограничиваясь, правами аренды третьих лиц, запретов, арестов, залогов и т.д.;</li> <li>➤ обеспечения подключения Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами в объеме, предусмотренном Договором, не позднее «20» октября 2019г.;</li> <li>➤ осуществление проектирования и строительства/реконструкции Здания/Помещения в соответствии с законодательством РФ;</li> <li>➤ что никакая информация и документы, переданные Арендодателем или его представителями Арендатору, не являются неточными, вводящими в заблуждение или содержащими ложные утверждения и не упускают факты, необходимые для того, чтобы такая информация и документы не вводили в заблуждение;</li> <li>➤ что отсутствуют факты, документы или иная информация, которые не были бы раскрыты Арендатору и которая, возможно, могла бы повлиять на решение Арендатора о заключении Договора или каким-либо образом повлиять на его коммерческую ценность.</li> </ul>
<p><b>1А.2. Арендодатель обязуется:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ не позднее «31» октября 2019 года направить Арендатору оферту Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора (в связи с государственной регистрацией права собственности Арендодателя на Помещение/Здание), по форме согласованной в Приложении № 1А, с приложениями: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2;</li> <li>→ Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещение-1) по Договору от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02</li> </ul> </li> </ul>





<p>августа 2011г.) и Дополнительному соглашению от 15 декабря 2015 г. (рег.№ 77:07:0002001:90-77/007/2017-27 от 13 июля 2017 г.), зарегистрированного в ЕГРН по регистрационному номеру 77:07:0002001:90-77/007/2019-270 от 05.07.2019г.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Нотариальные копии выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Помещение-1 и Помещение-2 со сроком не более 5 (пяти) рабочих дней до даты представления, при этом в указанной выписке не должно быть каких – либо ограничений, обременений, арестов, запретов, исправления в отношении Помещения-1 и Помещения-2, делающих невозможным заключение Договора и/или использование Помещения-1 и Помещения-2 по целевому назначению. В случае обременения Помещения-1 и/или Помещения-2 залогом (ипотекой) Арендодатель обязан предоставить Арендатору согласие (одобрение) Залогодержателя на заключение настоящего договора на установленных в Договоре условиях;</li> <li>→ документы, подтверждающие систему налогообложения Арендодателя;</li> <li>→ нотариально удостоверенную копию документа, подтверждающего полномочия подписанта со стороны Арендодателя;</li> <li>→ нотариально удостоверенные копии учредительных документов Арендодателя в случае, если за время исполнения настоящего договора в учредительные документы Арендодателя были внесены изменения;</li> <li>→ нотариально удостоверенную копию документа, подтверждающего полномочия единоличного исполнительного органа Арендодателя;</li> <li>→ согласие (одобрение) о заключении сделки уполномоченного органа юридического лица, если такое согласие (одобрение) требуется в соответствии с учредительными документами юридического лица, требованиями законодательства РФ;</li> </ul> <p>Арендатор вправе запросить у Арендодателя иные документы на Здание/Помещение, Арендодателя, необходимые для заключения настоящего договора.</p> <p>Стороны определили следующий порядок направления оферты Дополнительного соглашения в соответствии с настоящим пунктом договора: курьерской службой или иным способом по адресу для корреспонденции, указанному в разделе 11. Договора.</p>
<p><b>1А.3. Арендатор обязуется:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ при условии исполнения Арендодателем гарантий и заверений, предусмотренных настоящим разделом Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Арендодателя оферты Дополнительного соглашения, по форме согласованной в Приложении № 1А, с приложением установленных документов, представить предоставленную оферту. В случае непредставления вместе с офертой Дополнительного соглашения документов, предусмотренных настоящим разделом Договора в полном объеме, Арендатор вправе оставить оферту без ответа.</li> </ul>
<p><b>1А.4. Стороны пришли к соглашению, что:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ в случае неисполнения Арендодателем гарантий и/или недостоверности данных из заверений, предусмотренных настоящим разделом Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде пеня в размере 3 000 (три тысячи) рублей за каждый календарный день просрочки исполнения любой (каждой) из гарантий/заверений/или любого (каждого) из обязательств;</li> <li>➢ неисполнение любой (каждой) из гарантий, и/или недостоверности любого (каждого) из заверений, предоставленных Арендодателем в настоящем разделе Договора и/или неисполнение любого (каждого) из обязательств в этом разделе, на срок более 30 календарных дней признается уклонением Арендодателя от исполнения Договора;</li> <li>➢ в случае уклонения Арендодателя от исполнения Договора в соответствии с п. 1А.1. или п. 1А.2. настоящего Договора, в том числе не проведения государственной регистрации Договора и срок, предусмотренный Договором при отсутствии вины Арендатора, Арендодатель по требованию Арендатора уплачивает штрафную неустойку в размере 3 240 000 (Три миллиона двести сорок тысяч) рублей.</li> </ul>

**2. Платежи и расчеты по договору**





- 2.1. За пользование и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.  
На дату заключения Договора Арендодатель 1 применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю 1, НДС не облагается.  
На дату заключения Договора Арендодатель 2 применяет общую систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю 2, включает в себя НДС 20%.

Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке:

- в случае, если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен;
- в случае, если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, включая НДС;
- в случае, если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДС/НДФЛ. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удерживать и перечислять в бюджет НДФЛ. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удерживать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или выисанные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по уплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя.

При переходе Арендодателя с общей системы налогообложения на систему налогообложения, не предусматривающую уплаты НДС, размер ежемесячной арендной платы, не подлежит увеличению на сумму НДС.

При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов.

- 2.2. Под термином «Товароборот» и/или «ТО» применительно к настоящему договору Стороны понимают Товароборот Арендатора, т.е. сумму выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором и/или иным лицом, входящим в одну группу лиц с Арендатором (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции») и осуществляющим деятельность под коммерческим обозначением (товарным знаком) «Питерочка», товаров в Помещении через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, без учета НДС.

Для целей определения Товароборота учитываются следующие виды поступлений:

- доходы от продажи товаров и продуктов (продовольственных и непродовольственных), входящих в ассортиментный перечень Арендатора.

В состав Товароборота не включаются:

- поступления от реализации основных средств Арендатора;
- доход от работы столовой, производства строительных работ, процентные доходы, если они не являются обычными доходами от коммерческой деятельности;
- оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Помещении;
- скидки при оплате 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 Товароборота;
- скидки для персонала;
- доходы от сдачи Помещения или его части в субаренду;
- доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, реализации лотерейных билетов, доходы от размещения платежных





терминалов.

В случае если по результатам Товарооборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму, Процентная ставка арендной платы оплате не подлежит.

2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы:

2.3.1. До даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:

2.3.1.1. За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателями в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС.

2.3.1.2. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;

2.3.1.3. До даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей, которая оплачивается Арендодателями в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 3 240 (Три тысячи двести сорок) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 320 760 (Триста двадцать тысяч семьсот шестьдесят) рублей включая НДС;

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 864 000 (Восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, которая оплачивается Арендодателями в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 8 640 (Восемь тысяч шестьсот сорок) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 855 360 (Восемьсот пятьдесят пять тысяч триста шестьдесят) рублей включая НДС;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 3,84% (Три целых и восемьдесят четыре сотых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателями в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 0,0384 (Ноль целых и триста восемьдесят четыре десятитысячных) процента, оцененного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 3,8016 (Три целых и восемь тысяч шестидеять десятитысячных) процента, оцененного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС.

2.3.1.4. С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателями в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 5 400 (Пять тысяч четыреста) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 534 600 (Пятьсот тридцать четыре тысячи шестьсот) рублей включая НДС;

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателями в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателями в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 0,048 (Ноль целых и сорок восемь тысячных) процента, оцененного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за



- вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен.
- Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС.
- 2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность плательщиком арендной платы является в следующем порядке:
- За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
- Арендодателю 1 в размере 13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
  - Арендодателю 2 в размере 1 336 500 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей включая НДС.
- 2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.
- За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
- Арендодателю 1 в размере 6 750 (Шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей, НДС не предусмотрен,
  - Арендодателю 2 в размере 668 250 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч двести пятьдесят) рублей включая НДС.
- начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
- Арендодателю 1 в размере 0,048 (Ноль целых и сорок восемь тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
  - Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС.
- 2.4. Ежемесячно, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указания Справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Справка направляется по электронной почте на адрес Арендодателя [vladgodunov@investore.club](mailto:vladgodunov@investore.club), [a.sodogin@investore.club](mailto:a.sodogin@investore.club). Арендодатель обязуется не разглашать полученную информацию и не использовать ее для целей, кроме как установленных Договором. В случае разглашения либо неправомерного использования указанной информации, Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 2.5. Начиная с 4 (четвертого) года с момента подписания акта приема-передачи Помещения, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер Минимальной ставки арендной платы на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий периоду календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабрь прошедшего года к декабрю позыворванного года для товаров и услуг в целом по России), но не более чем на 2 % (Два процента) от ранее установленного Минимальной ставки арендной платы. Изменение размера Минимальной ставки арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.
- 2.6. При изменении площади Помещения в связи с реконструкцией/перепланировкой Помещения размер арендной платы изменению не подлежит.
- 2.7. Обязательство по уплате арендной платы Арендатором возникает со дня принятия Помещения по акту приема-передачи и прекращается в день возврата Помещения Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи.





2.8.	<p>Оплата арендной платы производится Арендатором:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• за первый месяц аренды Минимальная ставка арендной платы не позднее пятнадцати банковских дней с даты подписания акта приема-передачи Помещения;</li> <li>• в дальнейшем - Минимальная ставка арендной платы не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.</li> <li>• Оплата Прцентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.</li> </ul>
2.9.	<p>Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• за первый календарный месяц - исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца;</li> <li>• за последний календарный месяц - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня прекращения владения и пользования Арендатором Помещением;</li> <li>• если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы.</li> </ul> <p>Понятия «календарный месяц» и «месяц срока аренды», применяемые в Договоре, не являются тождественными. Истечение первого календарного месяца не означает окончания первого месяца срока аренды.</p> <p>Для расчета Ежемесячной арендной платы Стороны принимают период с даты возникновения обязательства по уплате арендной платы и до истечения 28/29/30/31 дней в зависимости от количества календарных дней в месяце, в течение которого возникло обязательство по уплате арендной платы.</p>
2.10.	<p>В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Арендодатель обязан не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, составлять и выставлять Арендатору надлежащим образом оформленный счет-фактуру за отчетный месяц.</p> <p>В случае неисполнения Арендодателем указанной обязанности Арендатор вправе без применения к нему каких-либо мер ответственности удержать из подлежащей уплате арендной платы суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующую счета-фактуру. Данное право Арендатора сохраняется до полного исполнения Арендодателем указанной обязанности с последующей оплатой удержанных сумм только после составления и выставления Арендодателем Арендатору надлежащим образом оформленных счетов-фактур за прошедшие периоды.</p> <p>Стороны пришли к соглашению обмениваться счетами-фактурами в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭП) в соответствии со статьей 169 Налогового кодекса Российской Федерации, через оператора электронного документооборота (оператор ЭДО) «Е-СОН» с помощью системы EXITE™ (www.eson-info.com)). При использовании Сторонами электронного документооборота Стороны руководствуются действующим законодательством, а также порядком, закрепленным в приказах Минфина России.</p> <p>Полученные электронные документы, заверенные цифровой подписью уполномоченных лиц, юридически эквивалентны документам на бумажных носителях, заверенным соответствующими подписями Сторон.</p> <p>Для осуществления электронного документооборота Стороны обязуются не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента перехода Арендодателя на систему налогообложения, предусматривающую составление и оформление счетов-фактур, заключить договор с оператором ЭДО и установить необходимое программное обеспечение.</p> <p>В случае невозможности осуществить передачу документов в электронном виде, подписанными квалифицированной ЭП, Стороны производят обмен документами на бумажном носителе с подписанным собственноручной подписью в порядке, предусмотренном для направления корреспонденции по Договору.</p>
2.11.	<p>Плата за пользование земельным участком, на котором расположено Здание, зоной разгрузки и путями подъезда к ней, а также парковкой, местами общего пользования, местами для размещения вывесок, местами для размещения контейнеров, местами/площадкой для установки охладителей (конденсаторов), электро- и теплоустановками, а так же эксплуатационные расходы на содержание Здания и общего оборудования в нем, в том числе затраты Арендодателя на обслуживание оборудования и/или альтернативного источника ресурсоснабжения, для обеспечения Помещения ресурсоснабжением, включены в состав арендной платы по Договору.</p>
2.12.	<p>Изменение размера арендной платы, в случаях, связанных с наступлением предусмотренных Договором обстоятельств, применяется с даты, указанной в соответствующем Уведомлении</p>





Арендатора о возникновении таких обстоятельств, с приложением документов подтверждающих наступление этих обстоятельств (если условиями Договора предусмотрены такие приложения), независимо от даты получения Уведомления Арендодателем.

Стороны особо оговорили, что Арендатор вправе уменьшать размер ежемесячной арендной платы, от действующего размера ежемесячной арендной платы, при наступлении любого обстоятельства по п. 4.2.1. настоящего Договора

2.13. С даты подписания акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по централизованному обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, потребляемых Арендатором в Помещении.

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется:

- на основании показаний приборов учета установленных в границах эксплуатационной ответственности Арендатора для учета потребления ресурсоснабжения в Помещении,
- пропорционально площади Помещения к общей площади Здания/помещения, в котором расположено Помещение, а электроэнергия – из расчета мощности оборудования Арендатора, отраженного в акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности, в случае невозможности установки в Помещении приборов учета.

Компенсация в любом случае осуществляется согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, но в любом случае, в размере не превышающем тарифов ресурсоснабжающих организаций в регионе расположения Помещения при централизованном снабжении Помещения коммунальными услугами по постоянной схеме подключения (по расчету, который должен применяться при наличии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающих поставку коммунальных ресурсов в Помещение, заключенных непосредственно с ресурсоснабжающей организацией)

В случае, если предоставлены недостоверные заверения об обстоятельствах и/или гарантии Арендодателем, произойти и начислению Арендатору сумм компенсации по иным тарифам на коммунальные услуги, чем предусмотрены в настоящем пункте, бремя оплаты разницы между суммой рассчитанной снабжающей организацией и суммой определенной по настоящему пункту Договора ложится на Арендодателя.

2.14. Компенсация затрат Арендодателя по обеспечению Помещения ресурсоснабжением, осуществляется Арендатором ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, счета-фактуры (в случае применения Арендодателем общего режима налогообложения) с приложением к ним: двусторонних актов снятий показаний приборов учета (при наличии счетчика в Помещении); копий счетов-фактур, актов выполненных работ (с расшифровкой по видам услуг), от снабжающих организаций, а также копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения документов. Если снабжающая организация не применяет общего режима налогообложения, Арендодатель предлагает к счету акт выполненных работ с расшифровкой по видам услуг, от снабжающей организации.

Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов

При не предоставлении Арендодателем указанных в настоящем пункте документов/не подписании Арендодателем двусторонних актов снятий показаний приборов учета, установленных для учета потребления ресурсоснабжения в Помещении, компенсация затрат Арендодателя по обеспечению Помещения ресурсоснабжением, осуществляется Арендатором в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

При использовании Арендодателем не централизованного (альтернативного) источника обеспечения Помещения ресурсоснабжением, затраты, понесенные Арендодателем на закупку энергоресурсов для альтернативного источника обеспечения Помещения ресурсоснабжением, компенсируются Арендатором на основании показаний приборов учета в отношении соответствующего энергоресурса по тарифам ресурсоснабжающей организации пропорционально площади Помещения к общей площади Здания, а в случае невозможности установки приборов учета, и равно не предоставления Арендодателем данных о показаниях приборов учета с соответствующим расчетом и/или препятствованию Арендатору в осуществлении контроля за показаниями приборов учета, компенсации





осуществляется Арендатором в соответствии с Приложением № 4 к Договору.
2.15. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.
2.16. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействия) своего банка при исполнении платежей по Договору.
2.17. Оплаты по настоящему Договору - перечисление соответствующих денежных средств, платежными поручениями на расчетные счета Арендодателей, указанные в настоящем договоре, производится в следующих пропорциях: - 1 % (один процент) от общего размера, НДС не предусмотрен, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателя 1 (ООО «Финансовый Клуб»); - 99 % (девяносто девять процентов) от общего размера, в том числе НДС, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателя 2 (ООО «ВСК»). Дальнейшее перераспределение полученных средств осуществляется Арендодателями самостоятельно.
2.18. Стороны обязуются по мере необходимости проводить сверку расчетов по настоящему договору. Инициатором проведения сверки может являться любая из Сторон, которая направляет другой стороне подписанный проект Акта сверки на адрес электронной почты, указанный в договоре.
2.18.1. Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендатора Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup». В случае несогласия с Актом сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.
2.18.2. Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет Акт сверки по адресу: 603009, Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup». Арендатор обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендодателя проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендатора Арендодателю по адресу: 191006, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор обязан в тот же срок направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в Акте сверки.
2.18.3. Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 30 календарных дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной – инициатором.
2.18.4. В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя или Арендатора по Акту сверки в течение 31 (тридцати одного) календарного дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора или Арендодателя. При этом Арендодатель или Арендатор обязан в тот же срок передать другой стороне Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью соответствующей Стороны.

### 3. Заверения об обстоятельствах и гарантии

3.1. Подписанием Договора Арендодатель дает заверения о следующих обстоятельствах:
3.1.1. На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи Арендодателем заключены, надлежащим образом исполнены и будут в течение действия Договора исполнены договоры ресурсоснабжения, на обеспечение Помещения коммунальными услугами, в объемах, предусмотренных настоящим пунктом. В случаях, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить индивидуальный договор на получение коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные договоры заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.
3.1.2. На момент подписания Акта приема-передачи Здание, его части, а также Помещение не имеет реконструкций/ перепланировок/ переоборудований/ произведенных без разрешения уполномоченных на то государственных органов и/или органов местного самоуправления и оформленных в соответствии с требованиями законодательства.
3.1.3. Отсутствуют основания для оспаривания зарегистрированного права Арендодателя в отношении Помещения, либо его части, либо Здания, в котором расположено Помещение, или признания указанного права Арендодателя недействительным (отсутствующим).
3.1.4. На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи оно свободно от неоговоренных в Договоре обязательств перед третьими лицами.





3.1.5.	До даты государственной регистрации Договора Арендодателем не заключено и не будет заключено соглашений на предмет передачи Помещения во владение и/или пользование третьим лицам, либо его отчуждения/передачи в пользу третьих лиц, которые препятствовали бы владению и пользованию Арендатором Помещением на условиях Договора; имеются все необходимые согласия и корпоративные одобрения для заключения и государственной регистрации Договора.
3.1.6.	Арендодатель заключает Договор, действующий при осуществлении им предпринимательской деятельности, и связи с чем к Арендодателю по Договору подлежат применению нормы действующего гражданского законодательства, которые регулируют обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности. При этом не имеет значения зарегистрирован Арендодатель в качестве индивидуального предпринимателя на дату подписания Договора или после заключения Договора утратил такой статус по любым основаниям.
3.1.7.	На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендодателем Арендатору мест под размещение мусорных контейнеров, размещение охладителей (конденсаторов) в соответствии с Приложением № 3 к Договору, необходимых для использования Арендатором Помещения по целевому назначению. По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом. Если Арендодателю в соответствии с действующим законодательством для организации контейнерной площадки потребуются со стороны Арендатора (собственника отходов) документы, которые могут быть разработаны только собственником отходов, то Арендатор предоставляет такие документы Арендодателю.
3.2.	Арендодатель с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи, а также в течение всего срока действия Договора гарантирует:
3.2.1.	подключение Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами: <ul style="list-style-type: none"> <li>• электроснабжением в объеме не менее <math>P_{\text{учт}} = 70\text{kWt}</math>, <math>P_{\text{расч}} = 70\text{kWt}</math></li> <li>• холодным водоснабжением в объеме не менее <math>3\text{ м}^3</math> в день;</li> <li>• горячим водоснабжением в объеме не менее <math>3\text{ м}^3</math> в день;</li> <li>• сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обслуживать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ);</li> <li>• водоотведением (канализацией), расчетным объемом не менее <math>6\text{ м}^3</math>.</li> </ul>
3.2.2.	обеспечение Помещения исправными и функционирующими системами холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, канализации и энергоснабжения.
3.2.3.	предоставление Арендатору мест для размещения на Здании вывесок Арендатора и/или его субарендаторов в соответствии с Приложением № 2 к Договору. Если для размещения данных вывесок в соответствии с законодательством, потребуется документация, внесенная в компетенцию Арендодателя, Арендодатель обязуется ее предоставить по письменному запросу Арендатора. При этом обязанность по получению соответствующих разрешений (согласований) на установку и размещения средств наружной информации, если размещение таких средств наружной информации подлежит согласованию в соответствии с действующим законодательством, возлагается на Арендатора. Плата за предоставление места для размещения входит в состав арендной платы по Договору. При этом, на момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендодателем Арендатору мест под размещение на Здании: наружных вывесок, баннеров и прочих информационных конструкций (дальше – вывески) Арендатора и/или его субарендаторов, с указанием согласованных размеров этих мест. По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом.
3.2.4.	предоставление Арендатору места для размещения 2 (двух) контейнеров объемом $0,8\text{ м}^3$ каждый, предназначенных для складирования отходов деятельности Арендатора. Отходы признаются собственностью Арендатора. Согласовать с компетентными территориальными государственными органами и/или иными организациями в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства предоставленное место для размещения контейнеров для накопления ТБО.





<p>Предоставить Арендатору не позднее 46 (Сорок шестого) календарного дня с даты подписания акта приема-передачи Помещения (необходимо в соответствии с действующим законодательством согласия и согласования, подтверждающие (договор, соглашение, акт осмотра и согласования размещения контейнерной площадки, письмо или иной документ) согласование места (площадки) под размещение контейнеров для накопления ТБО, Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате наложения уполномоченным органом административного штрафа вследствие несоответствия Помещения нормам санитарно-эпидемиологического законодательства в части незаконного размещения площадки для контейнеров ТБО не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, штрафных документов и т.д.</p>
<p>3.2.5. предоставление Арендатору места/площадки под установку охладителей (конденсаторов), согласно Приложению № 3 к Договору.</p>
<p>3.2.6. обеспечить наличие парковки на 7 (семь) парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудниками Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.</p>
<p>3.2.7. выполнение благоустройства, прилегающей к Зданию территории, в том числе асфальтирование территории. Схема границ благоустройства, и требования к нему приведены в Приложении № 8 к Договору.</p>
<p>3.2.8. надлежащее техническое, противопожарное и санитарно-эпидемиологическое состояние Здания и части:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кровли Здания, в случае расположения кровельной конструкции (ее части) непосредственно над Помещением;</li> <li>• конструктивных элементов Здания (в том числе: его фундамента, фасада (за исключением элементов оформления фасада Здания, произведенных Арендатором), подвальных/чердачных помещений, мест общего пользования, систем и оборудования).</li> </ul> <p>Для этого Арендодатель за свой счет обеспечивает своевременное обслуживание и ремонт указанных частей Здания по средствам заключения с соответствующей организацией (Управлением компании, Товариществом собственников жилья, Товариществом собственников недвижимости и т.д.) договора на техническое обслуживание Здания, а при уведомлении от Арендатора о невозможности/ограничении использования Помещения по целевому назначению и/или причинении ему убытков вследствие нарушения Арендодателем данной гарантии - в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения такого уведомления или в случае необходимости в ремонте на более длительный срок, то на необходимый срок устранения данных неполадок – провести необходимый ремонт и устранить причины, вызвавшие невозможность/ограничение использования Здания по целевому назначению и/или причинившие Арендатору убытки.</p>
<p>3.2.9. передачу Арендатору, по его запросу, всех необходимых для заключения непосредственно Арендатором прямых договоров ресурсоснабжения Помещения со снабжающими организациями (далее – договоры КУ): документов (включая: технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, справку о выполнении условий технологического присоединения), доверенностей, мощностей и лимитов потребления, на срок аренды Помещения.</p>
<p>3.2.10. устранение за свой счет, своими силами или с привлечением соответствующих организаций неисправностей и/или последствий аварий в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водосточных и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения/Здания, в срок не позднее 8 (восьми) часов с момента их возникновения, если они произошли не по вине Арендатора.</p>
<p>3.2.11. без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять реконструкцию Здания, затрагивающую Помещение или которая создаст препятствия в использовании Помещением, действительности Арендатора в нем, или доступе к нему.</p>
<p>3.2.12. без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять капитальный ремонт Здания/Помещения, в т.ч. инженерных сетей.</p>
<p>3.2.13. прямо или косвенно не препятствовать Арендатору пользоваться Помещением, не вмешиваться в торговую и другую хозяйственную деятельность Арендатора, его субарендаторов и контрагентов. В том числе не устанавливать каких-либо ограничений по режиму работы Арендатора/субарендаторов.</p>
<p>3.2.14. возможность свободного доступа в Помещение сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов, посетителей, использованию или зоны разгрузки и путей подъезда к ней, шириной не менее 5 (пяти) метров, в круглосуточном режиме.</p>





<p><b>3.2.15.</b> не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг выполнять работы по организации, прокладке и обслуживанию каналов связи, в т.ч. установке соответствующего оборудования и конструкций, на территории и крыше Здания, если это необходимо Арендатору для использования Помещения по целевому назначению.</p>
<p><b>3.2.16.</b> В случае возникновения препятствий в проведении Арендатором ремонтно-строительных работ/перепланировки/переоборудования Помещения и зоны разгрузки со стороны Управляющей компании или иных третьих лиц, Арендодатель самостоятельно и за свой счет урегулирует возникающие вопросы с вышеуказанными лицами, при этом Стороны согласовали, что Арендная плата составляет 1 000 рублей, НДС не облагается в месяц с даты получения уведомления Арендодателем о возникновении таких препятствий и до момента устранения препятствий в проведении Арендатором указанных работ.</p>
<p><b>3.2.17.</b> в срок не позднее «01» марта 2022г. предоставление документов, подтверждающих оформление прав (собственности, аренды и т.д.) Арендодателей на земельный участок, на котором расположено Помещение.</p>
<b>4. Соглашения и соглашения</b>
<b>4.1. Соглашения:</b>
<p><b>4.1.1.</b> Подписанием Договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ сдачу Арендатором Помещения или его части в субаренду под цели, предусмотренные Договором. При этом Стороны договорились, что общим объемом площадей, которые могут быть сданы Арендатором в субаренду, не может превышать 20% от общей площади Помещения.</li><li>➤ передачу прав и обязанностей по Договору юридическим лицам, входящим с Арендатором в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).</li><li>на проведение Арендатором и/или его подрядчиками любых, необходимых для целевого использования Помещения, работ по перепланировке/переустройству/переоборудованию Помещения согласно Приложению № 3 к Договору, в объемах и соответствии с Приложением № 6 к Договору. После завершения работ по перепланировке/переустройству Арендатор предоставляет Арендодателю, документы, указанные в п. 7.2. настоящего Договора.</li><li>➤ на использование иных, находящихся в общем пользовании, помещений в Здании и прилегающей к Зданию территории в соответствии с их целевым назначением.</li><li>➤ на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров с организациями, обеспечивающими Помещение коммунальными услугами.</li><li>➤ на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров на установку, замену и обслуживание необходимых узлов учета, в случаях, предусмотренных Договором (далее – необходимые приборы учета).</li></ul>
<b>4.2. Особые соглашения:</b>
<p><b>4.2.1.</b> Стороны достигли особых соглашений в том, что:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ если требованиями действующего законодательства предусмотрена обязанность по согласованию «Концепции размещения всех вывесок на фасаде Здания», либо иного документа, регламентирующего размещение вывесок на Здании Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору в дату подписания Акта приема-передачи согласованную в установленном порядке «Концепцию».</li></ul> <p>В случае неисполнения данного обязательства размер арендной платы снижается на 20 (двадцать) процентов от установленного по Договору до даты исполнения Арендодателем указанного обязательства.</p>



<p>➤ осуществление Арендодателем самостоятельно или третьим лицами, аффилированными с Арендодателем, на площадях в Здании, площадях за земельном участке, на котором расположено Здание, принадлежащих Арендодателю или аффилированным с ним лицам на любом праве, следующих видов деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ которые не позволят Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции, либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии;</li> <li>→ розничная торговля продовольственными товарами, в том числе алкогольной и табачной продукцией, а также иными товарами, перекрывающимися с ассортиментным перечнем Арендатора,</li> </ul> <p>в случаях возникновения указанных последствий для Арендатора в результате действий Арендодателя или аффилированным с ним лицами, обуславливает исполнение обязанности по оплате ежемесячной арендной платы в размере 80% (восемьдесят процентов) от установленного по Договору, до прекращения Арендодателем или третьими лицами осуществления таких видов деятельности.</p> <p>При этом Арендодатель не несет ответственность за действия третьих лиц, осуществляющих виды деятельности, факт осуществления которых не позволит Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции (далее - наличие алкогольной лицензии) либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии, за исключением третьих лиц, аффилированных с ним.</p>
<p>➤ на время (на период) невозможности использования Помещения Арендатором по его целевому назначению, в том числе по решению государственных органов, суда, в связи с несоответствием Помещения требованиям, установленным законодательством либо осуществлением Арендодателем капитального ремонта или реконструкции Помещения/Здания, арендная плата по Договору составляет 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен.</p>
<p>➤ наступление любого из следующих обстоятельств:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки в соответствии с условиями Договора или вследствие нарушения данных Арендодателем гарантий/заявлений об обстоятельствах;</li> <li>→ приостановление/временный запрет торговой деятельности Арендатора в Помещении на основании решения государственного органа или вступившего в силу решения суда, как применение административных или судебных обеспечительных мер, а равно по причине наличия в Помещении несогласованных перестановок/реконструкций,</li> <li>→ возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки по причине неисполнения Арендодателем п. 6.1.7. Договора,</li> </ul> <p>обуславливает исполнение обязанности Арендатора по оплате ежемесячной арендной платы по Договору в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен, до момента прекращения этих обстоятельств, без последующих компенсаций.</p> <p>Момент наступления данных обстоятельств определяется датой соответствующего решения государственного органа или суда (копии), или Акта Арендатора о наличии препятствий в пользовании Помещением, прилагаемых к уведомлению Арендатора.</p> <p>Стороны в соответствии с настоящим Договором совместно предпринимают меры, для возобновления торговой деятельности;</p>
<p>➤ в случае невозможности получить согласование произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения, по причине наличия в Здании, в состав которого входит Помещение, иных перепланировок, Арендатор освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по согласованию с компетентными органами/организациями произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения. В этом случае неисполнение данных обязательств, если таковые по договору возложены на Арендатора, не признан существенным нарушением условий Договора.</p>





- К дате подписания Акта приема-передачи и в течение всего срока аренды обеспечить наличие адреса Здания в государственном адресном реестре. В случае, если адрес Здания, включая требования к структуре адреса, будут противоречить нормативно-правовому акту федерального органа государственной власти и/или уставу муниципального образования и/или постановлению уполномоченного государственного/муниципального органа о присвоении адреса и/или иному подобному документу что повлечет неисполнение/не продление лицензии на право осуществлять в Здании торговую деятельность алкогольной продукцией, Арендодатель обязуется в срок не позднее тридцати рабочих дней с даты получения от Арендатора письменного запроса о внесении изменений в сведения об адресе Здания выполнить следующее:
- 1) обеспечить внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕФРН об адресе Здания в соответствии с указанным Арендатором адресом, а также, при необходимости и указании об этом в уведомлении Арендатора, в тот же срок получить техническую документацию в отношении Здания с указанным Арендатором адресом.
  - 2) подписать предоставленное Арендатором дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении адреса, и предоставить Арендатору, документы, необходимые со стороны Арендодателя для государственной регистрации такого соглашения.
- Порядок, указанный в подп.1 и подп.2 настоящего пункта, применяется также в случае присвоения адреса Зданию, если на дату заключения настоящего договора такой адрес не был присвоен.
- В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 20% (двадцать) процентов от действующего размера арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем указанного в настоящем пункте обязательства

## 5. Обеспечение Помещения

### 5.1. Обеспечение Помещения коммунальными услугами.

5.1.1. На момент передачи Помещения по акту приема-передачи, Помещение фактически обеспечено коммунальными услугами, в гарантированных Арендодателем объемах. Данное обеспечение Помещения является существенным условием Договора. В сроки, установленные п. 6.1.3. настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору; заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения на обеспечение Помещения в объемах, предусмотренных Договором.

5.1.2. Зона эксплуатационной ответственности Арендатора ограничивается внутренними границами Помещения в Здании. Границы разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяются Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к Договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражаются: состав энергопринимающих устройств; документации о технологическом присоединении к электрическим сетям; теплопотребляющих установок, и документации о подключении к тепловым сетям, а также условия учета электрической и тепловой энергии.

Границы ответственности между Арендатором и Арендодателем по уборке территории, прилегающей к Зданию, согласована Сторонами в Приложении № 5 к Договору.

5.1.3. С целью заключения Арендатором договоров КУ, Арендодатель обязан передать Арендатору на срок действия таких договоров во временное владение и пользование: электро- и/или теплоустановки (совокупность оборудования, линий предназначенных для передачи, распределения и потребления электрической/тепловой энергии), а также по первому требованию Арендатора совершить предусмотренные действующим законодательством действия (в том числе по предоставлению Арендатору соответствующей документации), необходимые и достаточные для переформирования на Арендатора на период аренды: акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, акта о технологическом присоединении, заключения договора энерго- и/или теплоснабжения с энергосбытовой (ресурсоснабжающей) организацией.





<p>В случае необходимости передачи Арендатору вместе с оборудованной частью Здания или иного помещения в нем, составляется двухсторонний акт приема-передачи части электро- и/или теплустановок, акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором, соглашение об опосредованном присоединении и соглашение о перераспределении части присоединенной мощности на период аренды, и/или соглашение об уступке права на использование части тепловой нагрузки с учетом доли в праве владения на общее имущество.</p>
<p><b>5.1.4.</b> Арендодатель на момент передачи Помещения по акту приема-передачи, обязуется в случае отсутствия в Здании/Помещении централизованной системы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• водоотведения - за свой счет и своими силами обеспечить установку и обслуживание запянка;</li> <li>• теплоснабжения - за свой счет обеспечить установку и обслуживание газового котла;</li> <li>• водоснабжения - за свой счет обеспечить установку, обслуживание и лицензирование скважины водоснабжения.</li> </ul>
<p><b>5.1.5.</b> Если в дату прекращения Договора по любым основаниям Арендатором заключены и действуют договоры КУ, Арендодатель возмещает Арендатору расходы на оплату коммунальных услуг по таким договорам за период, с даты прекращения действия Договора до даты расторжения Арендатором договоров КУ. Расходы Арендатора на оплату вышеуказанных услуг оплачиваются Арендодателем на основании выставленного Арендатором счета, акта выполненных работ, счета-фактуры, в т.ч. копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендатором расходы по оплате коммунальных платежей.</p>
<p><b>5.2. Дополнительное обеспечение:</b></p>
<p><b>5.2.1.</b> Уборка территории, прилегающей к Зданию, осуществляется Сторонами за их счет, в соответствии с границами зоны ответственности между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период согласно Приложению № 5. При этом Стороны особо оговорили, что обязанности по ремонту, уборке, очистке кровли (в т.ч. от снега, наледи и сосулек в зимний период) возлагается на Арендодателя.</p>
<p><b>6. Обязательства и права Сторон</b></p>
<p><b>6.1. Арендодатель обязуется:</b></p>
<p><b>6.1.1.</b> По мотивированному требованию Арендатора в срок 5 (пять) рабочих дней выдать лицу, указанному Арендатором, доверенность, необходимую для исполнения Арендатором обязательств по Договору. В случае неисполнения данного обязательства, неисполнение обязанности Арендатора по Договору, для которой была затребована доверенность, переходит на Арендодателя.</p>
<p><b>6.1.2.</b> Своевременно и в полном объеме оплачивать штрафы и любые другие санкции, наложенные на Арендодателя/Арендатора судом, уполномоченным органом или лицом, за неисполнение использования земельного участка, на котором расположено Здание. В случае уплаты такого штрафа Арендатором Арендодатель возмещает Арендатору сумму уплаченного штрафа, при предъявлении подтверждающих документов. При неисполнении Арендодателем обязанности по такому возмещению в срок 30 (тридцать) рабочих дней, с момента предъявления соответствующего требования, Арендатор вправе зачесть очередные арендные платежи по Договору, в части суммы уплаченного штрафа, в счет причитающегося ему помещения до полного погашения. Настоящее положение не подлежит применению в случаях, когда целевое назначение земельного участка, на котором расположено Здание, соответствует виду деятельности Арендатора.</p>
<p><b>6.1.3.</b> Не позднее чем до истечения 6-ти месячного срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения, передать Арендатору заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Помещение в объеме, согласованном Сторонами в п. 3.2.1. настоящего Договора договоров с обеспечивающими организациями, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• энергоснабжения;</li> <li>• водоснабжения и водоотведения (канализации);</li> <li>• отопления или обслуживания котельной (котла).</li> </ul> <p>В случае, если Помещение расположено в многоквартирном доме, а также в случае, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные в настоящем пункте договоры должны быть заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.</p>
<p><b>6.1.4.</b> Обеспечить исполнение гарантий, предоставленных им по Договору.</p>





6.1.5.	К дате подписания настоящего договора предоставить Арендатору технический план на арендуемое Помещение, оформленный в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.1.6.	Нести ответственность за содержание части площади Здания, в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.
6.1.7.	В срок не позднее «01» марта 2022 г. произвести изменение назначения (наименования) Здания/Помещения и разрешенного использования земельного участка, позволяющего осуществлять Арендатору деятельность в соответствии с п.1.2. настоящего договора.
<b>6.2. Арендатор обязуется:</b>	
6.2.1.	Использовать Помещение по целевому назначению, предусмотренному Договором.
6.2.2.	Своевременно вносить арендную плату и перечислять Арендодателю суммы, связанные с расходами по обеспечению Помещения коммунальными услугами в порядке, предусмотренном Договором.
6.2.3.	За счет собственных средств осуществлять изготовление, монтаж и последующий демонтаж своих вывесок.
6.2.4.	Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения/неисправности, вызванные виновными действиями/бездействием Арендатора.
6.2.5.	За свой счет устранять неисправности и последствия аварий в сетях электроснабжения, водо и теплоснабжения, водопроводения (канализации) и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, если такие неисправности/аварии произошли по вине Арендатора.
6.2.6.	При условии исполнения Арендодателем условий настоящего Договора, иметь установленную действующим законодательством РФ документацию, регламентирующую размещение и вывоз мусора Арендатором (лимиты). Плата за предоставление места для размещения контейнеров входит в состав арендной платы по настоящему договору. Вывоз накопленных твердых коммунальных отходов деятельности Арендатора, послуживший осуществлен своими силами (или силами лицензированной организацией) и за свой счет.
6.2.7.	При исполнении своих обязательств по настоящему Договору и в процессе ведения своей хозяйственной деятельности в Помещении Арендатор обязуется неукоснительно соблюдать все требования миграционного законодательства, (в том числе, в случаях, предусмотренных законодательством РФ, получать разрешения на привлечение и использование иностранных работников, рабочие визы, разрешения на работу). В случае нарушения установленных настоящим пунктом обязательств Арендатор обязуется возместить Арендодателю штрафы, понесенные Арендодателем, в связи с привлечением Арендодателем к административной ответственности, при условии, что указанные штрафы были обжалованы Арендодателем в судебном порядке с участием Арендатора в качестве третьего лица по делу, и при условии, что наложенные штрафы, признаны законными на основании вступившего в силу решения суда.
<b>6.3. Арендодатель имеет право:</b>	
6.3.1.	Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора, при условии сохранения в силе условий Договора.
6.3.2.	Проверять Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования не чаще, чем 1 раз в месяц, при условии предварительного согласования времени посещения с Арендатором и при обязательном присутствии представителя Арендатора.
<b>6.4. Арендатор имеет право:</b>	
6.4.1.	Производить за свой счет перепланировку/переоборудование/переустройство Помещения.
6.4.2.	На заключение договоров КУ (энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения), непосредственно со снабжающими организациями в целях обеспечения Помещения коммунальными услугами в соответствии с условиями Договора с последующим уведомлением Арендодателя о заключении вышеуказанных договоров.
6.4.3.	На заключение договоров по установке, замене и обслуживанию приборов учета, необходимых для обеспечения Помещения коммунальными услугами в соответствии с условиями Договора.
6.4.4.	По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
6.4.5.	Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
6.4.6.	Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных энергоносителей за отчетный период времени.





6.4.7. Проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем, и запрашивать у Арендодателя в этих целях необходимую информацию/документы.

6.4.8. В случае нарушения Арендодателем любой из данных им гарантий и не устраниения их в установленные Договором сроки, а равно неисполнения Арендодателем своих обязательств, включая обязательства перед третьими лицами (в том числе, когда это может повлечь для Арендатора ограничения/невозможность использования Помещения по целевому назначению), Арендатор вправе самостоятельно за свой счет выполнить необходимые для устранения нарушения мероприятия, и по своему выбору:

- представить Арендодателю требования о возмещении документально подтвержденных расходов Арендатора;
- в одностороннем порядке зачесть сумму документально подтвержденных расходов Арендатора в счет оплаты арендной платы по Договору, до полного погашения, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя. К уведомлению прилагаются документы, подтверждающие расходы Арендатора.

### 7. Работы по подготовке Помещения к целевому использованию

7.1. Арендодатель 2 обязуется в срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты подписания Договора, за счет собственных средств самостоятельно выполнить следующее:

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении проведенной Арендатором согласно Приложению № 3 перепланировки/ реконструкции/ переоборудования Помещения, в том числе подготовить проектную документацию, если ее изготовление предусмотрено действующим законодательством.

Арендодатель 2 обязуется передать один экземпляр согласованной проектной документации Арендатору;

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении архитектурно-градостроительного облика Здания, в состав которого входит Помещение (в т.ч. согласовать координатическое оформление его фасадов), с учетом выполненных Арендатором работ.

Арендодатель 2 обязуется передать Арендатору документ, подтверждающий получение такого согласования;

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении размещения вывесок Арендатора в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

Арендодатель 2 обязуется передать Арендатору документ, подтверждающий получение такого согласования;

- получить Технический паспорт БТИ / Техническое описание на Помещение / Здание, который отражает произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения.

- получить Технический план арендуемого Помещения, который отражает произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения.

Арендодатель 2 обязуется передать оригинал Технического плана Арендатору.

- внести изменения в Единый Государственный Реестр Недвижимости и получить Выписку из ЕГРН, которая должна отражать произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения, без отметок о том, что такие перепланировка/ реконструкция/ переоборудования не узаконены, и передать ее подлинный экземпляр Арендатору.

- подготовить и передать Арендатору на подписание дополнительное соглашение к Договору, уточняющее предмет договора в соответствии с внесенными изменениями.

В случае неисполнения настоящего положения полностью или в части, Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 20% (двадцать) процентов от действующей ставки арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем 2 последнего из указанных в настоящем пункте обязательств.

7.2. Арендатор обязуется, в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты исполнения Арендодателем 2 обязательств, предусмотренных п. 7.1. Договора, подписать предельно возможное ему Арендодателем дополнительное соглашение и вернуть его Арендодателю.



7.3. Провести компенсацию расходов Арендодателя 2, связанных с согласованием перепланировки/переоборудования Помещения, в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора, в сумме, не превышающей 900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС, при условии предоставления Арендодателем 2 следующих документов:

- Проектной документации, согласованной с компетентными органами;
- Технического паспорта на Помещение, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Помещения, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору в 2 (двух) экземплярах;
- Технического плана на Помещение, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Помещения, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору;
- Документы, подтверждающие согласование в уполномоченных государственных органах/органах архитектуры-градостроительного облика Здания, в состав которого входит Помещение (в т.ч. колористического оформления фасадов Здания, в состав которого входит Помещение) в соответствии с выполненными Арендатором работами по изменению колористического оформления фасада (в случае проведения таких работ Арендатором);
- Документы, подтверждающие согласование в государственных/муниципальных учреждениях вывесок Арендатора в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору (при необходимости в соответствии с действующим законодательством РФ);
- Документов, подтверждающих расходы Арендодателя на проектирование и согласование перепланировки/переоборудования Помещения, выполненной Арендатором в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, а именно счета, счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения), акта выполненных работ.

Указанная компенсация осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендодателем 2 указанных в настоящем пункте документов, при условии государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя 2, указанный в ст.11 настоящего Договора.

#### 8. Ответственность Сторон

- 8.1. За неисполнение своих обязанностей по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором или законодательством.
- 8.2. За нарушение Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать выплаты Арендатором неустойки в размере 0,1% от размера задолженности, за каждый день просрочки неисполнения обязательства.
- 8.3. Для уплаты неустойки, компенсации или возмещения обязанности Стороной необходимо предъявление другой Стороной письменного требования об этом; непредъявленные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 8.4. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора возместить в регрессном порядке любые штрафы, возложенные на Арендодателя любыми контролирующими органами вследствие виновного нарушения Арендатором в области противопожарного, антитеррористического, миграционного законодательства, санитарных норм и правил, при условии, что указанные штрафы были объявлены Арендодателем в судебном порядке с учетом Арендатора в качестве третьего лица по делу, и при условии, что наложенные штрафы, признаны законными на основании вступившего в силу решения суда.





- 8.5. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг в Помещении (за исключением виновных действий Арендатора), а равно наложение штрафа, и/или взыскания денежных средств за период безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, Арендодатель самостоятельно осуществляет взаимодействие с уполномоченными органами по вопросу безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, в том числе за свой счет оплачивает, предъявленные Арендатору штрафы, а также счета, выставленные Арендатору за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг.  
При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.  
Действие настоящего пункта приостанавливается с даты заключения непосредственно Арендатором договоров на соответствующие коммунальные услуги на весь срок действия таких договоров, за исключением случаев, когда расчет для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования) произведен за период до даты заключения таких договоров.
- 8.6. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнение Арендодателем обязательств по согласованно проведенной Арендатором перепланировке/реконструкции Здания, а равно наложение штрафа на Арендатора за вышеуказанное нарушение, Арендодатель компенсирует предъявленные Арендатору штрафы.  
При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.
- 8.7. Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за использование Помещения и земельного участка, на котором расположено Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с разрешенным использованием, а также неисполнение п. 6.1.7, 3.2.17. настоящего Договора, указанную ответственность несет Арендодатель как правообладатель Помещения и земельного участка.  
Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за использование Помещения и земельного участка, на котором находится Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с их разрешенным использованием, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.  
При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

#### 9. Срок аренды. Действие и прекращение Договора

- 9.1. Срок аренды по Договору составляет 10 (десять) лет с даты государственной регистрации Договора.
- 9.2. С даты подписания Договора и до даты его государственной регистрации он действует как краткосрочный договор, заключенный на 11 (одиннадцать) месяцев, исчисляемых со дня подписания Договора. Стороны пришли к соглашению, что если государственная регистрация Договора не будет осуществлена, то по истечении срока, указанного в настоящем пункте, Договор автоматически продлевается на тех же условиях и на тот же срок, при этом автоматическое продление Договора в соответствии с настоящим пунктом осуществляется не менее 11 (одиннадцать) раз подряд.
- 9.3. Арендодатель вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае неуплаты Арендатором ежемесячной арендной платы более 2 (двух) раз подряд, при этом указанное нарушение признается Сторонами устраненным и не имеющим юридического значения, если Арендатор погасил образовавшуюся задолженность.
- 9.4. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 2 (два) месяца. Указанный срок исчисляется со дня отправки соответствующего уведомления Арендатором Арендодателю.
- 9.5. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в письменном уведомлении Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:
- если переданное Помещение имеет препятствующие использованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
  - недостаточности сведений об обстоятельствах, которые были предоставлены Арендатору по Договору, и/или
  - нарушения любой из данных Арендодателем гарантий и не устранения такого нарушения более 30 (тридцати) дней, и/или
  - наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию



- на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости, и/или
- не устранения обстоятельства, в отношении которых Стороны достигли Особых соглашений, более 30 (тридцати) дней, и/или
  - существенного изменения обстоятельств указанных в Договоре как условия, предусмотренные п. 2. ст.451 ГК РФ, и/или
    - не проведения государственной регистрации Договора в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты подписания Договора.

В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения Договора по любому из оснований, указанных в настоящем пункте, Арендодатель обязуется компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его субарендаторов затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе на, не ограничиваясь: стоимость неотделимых улучшений, прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ согласно Приложению № 6, выкупленных мощностей, а также стоимость транспортировки, монтажа/демонтажа оборудования). Стоимость таких затрат определяется по документам, подтверждающим фактически расходы указанных в настоящем пункте лиц и определяется по следующей формуле:

$$(A/365D)*(365D-C)=P$$

A - сумма затрат

C - количество фактического пользования Арендатором объектом в днях

P - сумма Компенсации

Компенсация производится в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего письменного требования Арендатора.

- 9.6. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору в следующих случаях:
- а) Прекращение действия настоящего договора в связи с истечением срока действия, указанного в пункте 9.1.,
  - б) Досрочного прекращения настоящего договора по инициативе Арендатора,
  - в) Досрочного прекращения настоящего договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 9.4. настоящего договора, при условии, что такой односторонний отказ не связан с нарушением Арендодателем условий настоящего Договора.

#### 10. Прочие условия

- 10.1. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, подать Договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Если для государственной регистрации Договора требуется изготовление технического плана Помещения, время изготовления технического плана, соответствующего требованиям законодательства, в срок 10 (десяти) календарных дней, лежит на Арендодателе.

В случае приостановления государственной регистрации Договора по основаниям, ответственность за исполнение которых несет Арендодатель, а равно когда такое приостановление связано с непредставлением (предоставлением не соответствующих требованиям закона и/или Договора) документов Арендодателем, Арендодатель обязуется в срок, указанный в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предоставить указанные в нем документы (устранить обоснованные замечания).

- 10.2. Арендодатель настоящим подтверждает, что он ознакомился с Политикой в области противодействия злоупотреблениям, включая мошенничество и коррупцию, размещенной на сайте x5.ru, полностью ее понимает, принимает и руководствуется принципами, изложенными в ней.

При заключении Договора, исполнении своих обязательств по Договору и после его прекращения, Стороны, их аффилированные лица, работники, агенты, посредники и иные третьи лица, находящиеся под их контролем или определяющие влияние на указанных лиц, обязуются принять все разумные меры для обеспечения соблюдения указанными лицами применимого антикоррупционного законодательства и Политики в области противодействия злоупотреблениям, включая мошенничество и коррупцию.

Стороны, а также лица, указанные выше, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-





либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицом (включая, но не ограничиваясь, работников, членов семей работников, иных аффилированных лиц), для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо преимущества (включая, но не ограничиваясь, получение конфиденциальной информации, коммерческой тайны, иной внутренней информации, любых скидок (надбавок)) или с иными неправомерными целями, а также в целях, ставящих под сомнение деловую репутацию Сторон и/или их работников.

Стороны, а также лица, указанные выше, не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача / получение взяток, посредничество во взяточничестве, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства о противодействии коррупции, противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае установления факта совершения Арендодателем и/или сотрудниками Арендодателя вышеуказанных действий, нарушающих требования применимого антикоррупционного законодательства и/или Политики в области предотвращения злоупотреблений, включая мошенничество и коррупцию, Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке путем направления Арендодателю уведомления. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Арендодателем такого уведомления.

Арендодатель признает, что Арендатор с целью соблюдения требований применимого антикоррупционного законодательства и реализации принципа «должной осмотрительности» вправе запрашивать у Арендодателя информацию об операциях Арендодателя, относящихся к деловым отношениям с Арендатором.

- 10.3. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются судом по месту нахождения Помещения.
- 10.4. Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется Сторонами друг другу по адресам, указанным в Договоре. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения своих реквизитов.
- 10.5. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра для Арендодателя, один – для Арендатора, один – для регистрирующего органа. Стороны при подписании Договора изготовили дополнительно по одной копии Договора для каждой из Сторон и при этом Стороны подтверждают, что указанные копии Договора будут ими применяться без каких-либо ограничений, и ни одна из Сторон не вправе ссылаться на их неприменимость в связи с отсутствием государственной регистрации Договора.
- 10.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения (Приложениями к Договору являются только те, которые непосредственно указаны в Договоре, независимо от их нумерации):
- Приложение № 1 – Выкопировка из Технического плана Здания.
  - Приложение № 1А – Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора.
  - Приложение № 2 – План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
  - Приложение № 3 – План-эскизы помещения после ремонта.
  - Приложение № 4 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности.
  - Приложение № 5 – Границы зоны ответственности по уборке территории, прилегающей к Зданию.
  - Приложение № 6 – смета на проведение Арендатором ремонтно-строительных работ.
  - Приложение № 7 – Форма справки о размере ТО.
  - Приложение № 8 – Схема границ благоустройства, и требования к нему.
  - Приложение № 9 – Схема размещения парковки.
  - Приложение № 10 – Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением.
  - Приложение № 11 – Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке.

### 11. Стороны:

	Арендодатель 1	Арендодатель 2
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБЪ»	Общество с ограниченной ответственностью «ВСК»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н



Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н
ОГРН	1177847336061	117847449114
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7839451818/784201001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810300090000668
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО «РОСДОРБАНК»
Корр. счет:	30101810900000000729	301018109000000000729
БИК	044030729	044030729

Арендатор	
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Артаторг»
Местонахождение:	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домопл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142009, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1027809237796
ИНН / КПП:	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810202200001152
Наименование банка:	АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет:	30101810200000000593
БИК	044525593

Подпись Сторон:

Арендодатель 1  
по доверенности

Антипова Валерия Владимировна



Арендодатель 2

Тимофеева Клавдия Анатольевна



Арендатор  
по доверенности

Рядкин Валентин Сергеевич





Протоколное, производственное и среднее учебно-методическое (далее - «методическое»)

Архиватор 1:		Архиватор:	
Анна Владимировна Кравченко			Рыбин Вадим Сергеевич
Архиватор 2:			
Григорьев Кирилл Александрович			

Всех



Приложение №1А к Договору № 18360

аренды недвижимости, которая будет создана в будущем  
от «12» сентября 2019 г.

**Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ ДОГОВОР №**  
**аренды нежилого помещения**

город \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

«Арендодатель»:  
\_\_\_\_\_  
(ИНН \_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны

к  
«Арендатор»:  
\_\_\_\_\_  
(ИНН \_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторонами/Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) в нижеследующем:

**1. Изложить раздел «Определения и понятия недвижимости» Договора в следующей редакции:**  
В дополнения к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:

«Здание» - здание, в котором расположено Помещение;  
Назначение:  
Этажность:  
Площадь, м<sup>2</sup>:  
Адрес:

«Помещение» - нежилое помещение в Здании:  
площадь, м<sup>2</sup>:  
описание местоположения части (этаж, состав):  
наличие обременений:

Границы, передаваемого в аренду Помещения, обозначены красной линией на \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданного/подготовленного \_\_\_\_\_, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

2. Приложение № 1 к Договору утвердить в редакции настоящего Дополнительного соглашения.
3. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним
4. Приложения:  
Приложение № 1 – Копия технической документации (технический план Помещения)

	Арендодатель 1	Арендатор
Наименование:		
Местонахождение: Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		



Корр. счет:		
БИК		
	Арендодатель 2	
Наименование:		
Местонахождение:		
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		
Корр. счет:		
БИК		
<b>Подпись Сторон:</b>		
_____		
Арендодатель 1		
_____		_____
Арендодатель 2		Арендатор

**ФОРМА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ СОГЛАСОВАНА:**

от Арендодателя 1:

от Арендатора:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Радкин В.С.

от Арендодателя 2:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_






Приложение № 2 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

**План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов**



№	Площадь, кв. м	№	Площадь, кв. м	№	Площадь, кв. м	Действительность
1	120,00	2	120,00	3	120,00	Фактически
2	120,00					
3	120,00					

Подписи Сторон:

Арендодатель 1  
  
Арендодатель 2

Арендатор





Приложение № 4 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

**Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности**

В настоящем Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности оговаривается состав энергопринимающих устройств и документации о технологическом присоединении к электрическим сетям, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узел учета электрической и тепловой энергии.

**Перечень передаваемой документации:**

Для энергоснабжения:

- договор энергоснабжения со сбытовой организацией,
- акт об осуществлении технологического присоединения/акт разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности,
- акт передачи мощностей \_\_\_\_\_

Максимальная мощность энергопринимающих устройств составляет \_\_\_\_\_ кВт при напряжении \_\_\_\_\_ кВ со следующим распределением по точкам присоединения:

точка присоединения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кВт;  
точка присоединения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кВт  
\_\_\_\_\_ категория надежности

Для теплоснабжения:

- договор теплоснабжения с актом разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности,
- акт передачи мощностей

Для водоснабжения:

договор водоснабжения с актом разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности.

**Схемы разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности**

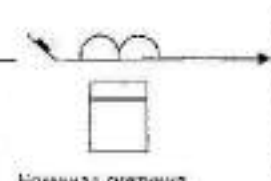
Электроустановка  
Арендателя

Электроустановка  
Арендатора

Марка кабеля

Длина кабеля

Номинал РЗА



Настоящим Стороны устанавливают, что в случаях, предусмотренных в Договоре, Арендатор за свой счет возмещает Арендодателю расходы по обеспечению Помещения коммунальными услугами на согласованного Сторонами расчета установленного в Помещении оборудования, определенного на момент заключения настоящего Договора, отопления, водоотведения/водоснабжения в следующих размерах (суммы указаны в рублях, с учетом всех налогов и сборов, ежемесячно):





Перечень установленного в Помещении оборудования			Согласованное количество потребленных мощностей в Помещении в месяц	Максимальная сумма и возможность в месяц
<b>Электроэнергия:</b>				
Наименование	Количество оборудования (единица)	Количество потребленных мощностей (кВт)		
Ларь морозильный с подсветкой			_____ кВт	_____
Ларь двухтемпературный с LED				
Холод пристенный				
Горелка газовая среднетемпературная				
Пресс гидравлический				
Весы напольные				
Весы контрольные				
Камера низкотемпературная				
Камера среднетемпературная				
Холодильный шкаф				
Морозильный шкаф				
ЦХМ среднетемпературная				
Освещение торгового зала				
Освещение подсобных помещений				
Конденсатор маломощный				
Охранно-пожарная система (ОПС)				
Кассовый блок				
Оборудование				
Гриль				
Печь конвекционная для хлеба				
Кондиционер				
Тепловая завеса электрическая				
<b>Отопление (оплачивается только в период с _____ по _____)</b>			_____ Гкал/месяц	_____
<b>Водоотведение/Водоснабжение:</b>			_____ м3/месяц	_____

Подписи Сторон:





\_\_\_\_\_  
 арендодатель 1

\_\_\_\_\_  
 арендодатель 2

\_\_\_\_\_  
 арендатор









Приложение № 7 к Договору

аренды недвижимости

№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

**Форма справки о размере товарооборота**

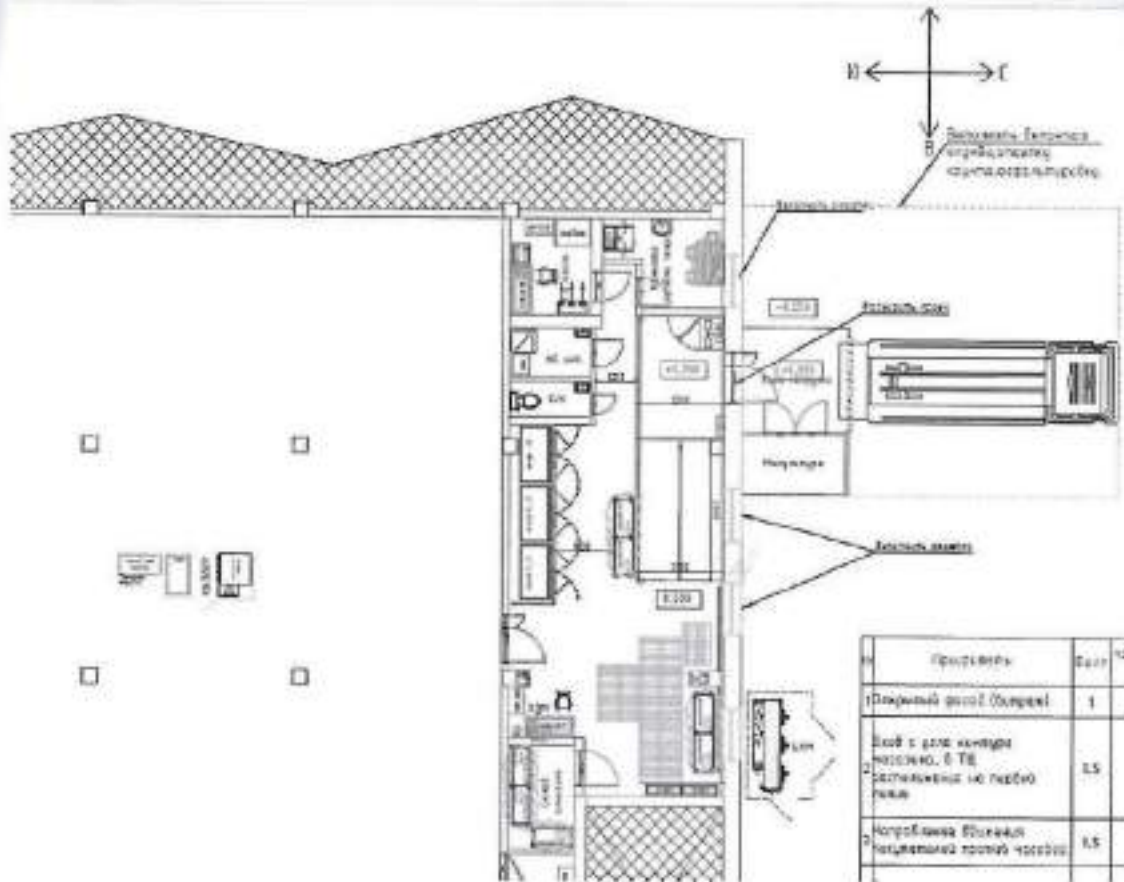
ОТЧЕТ ПО ВЫРУЧКЕ		
Арендатор:	_____	Дата: . 201 г.
за период:	. 20 г.- . 20 г.	
по объекту:	№ магазина: _____ Адрес магазина: _____	
Выручка за период без НДС	> _____ ( _____ ) руб.	
Расчет арендной платы (контрагент): [ . 201 – . 201 ( «                    » )	(размер Товарооборота в рублях * процент от Товарооборота, поговорный расчет Арендатора Арендодателю в составе арендной платы + размер Постоянной составляющей арендной платы в рублях без НДС) _____ *4% = _____	итого с НДС рублей
Уполномоченный представитель Арендатора _____ / _____ /		

**Подпись Сторон:**

 Арендатель 1	 Арендатель 2	 Арендатор
---	--	---



Приложение № 8 к Договору  
аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.  
**Схема границ благоустройства, и требования к нему.**



**Подпись Сторон:**

Арендодатель: [Signature] [Stamp]

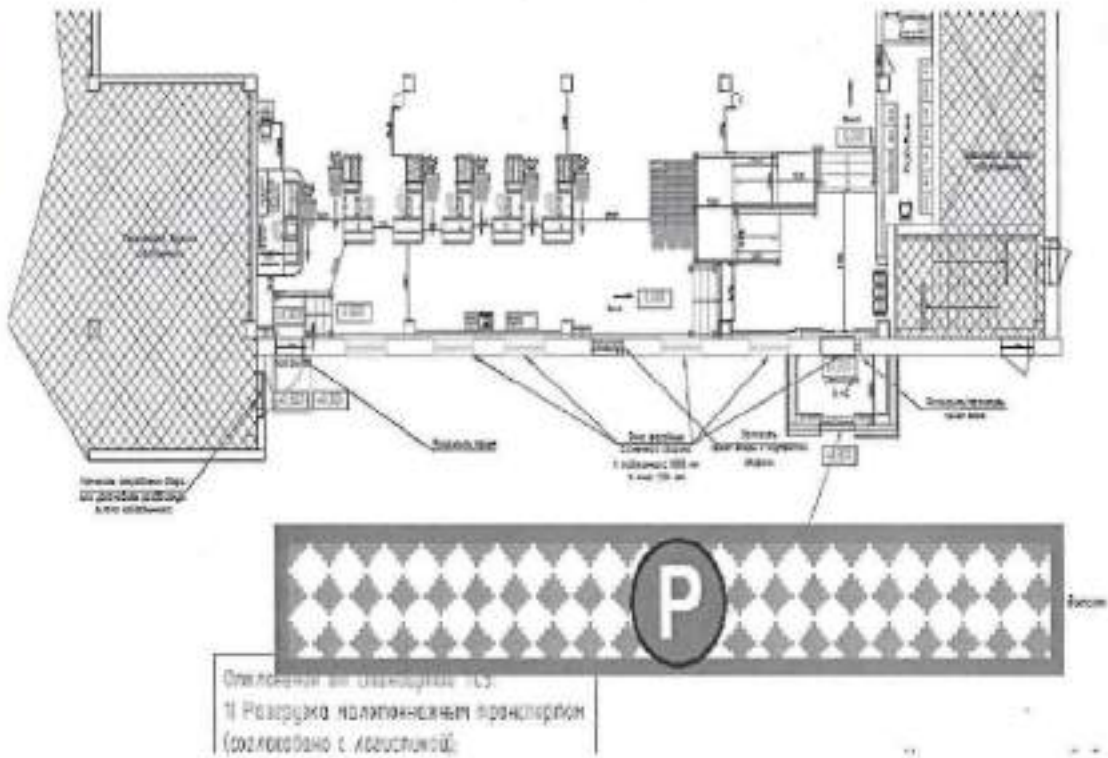
Арендатор: [Signature] [Stamp]



Приложение № 9 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Схема размещения парковки



Подписи Сторон:

Арендатель 1

Арендатель 2

Арендатор





Приложение №10 к Договору аренды недвижимости № 18560 от «12» сентября 2019 г.
<b>Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением</b>
В целях исполнения выданных гарантий Арендодатель принимает на себя следующие обязательства по выполнению работ (осуществлению действий), необходимых для обеспечения использования Помещения по целевому назначению в соответствии с условиями Договора:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Выполнить спил веток дерева прилегающего к разгрузочной площадке до момента подписания Акта приема передачи.</li> <li>▶ Выполнить подведение к нашей ВРУ силового эл.кабеля с необходимой мощностью;</li> <li>▶ Получить согласия (согласования) собственника земельного участка на размещение на земельном участке: входной группы, зоны разгрузки и конденсаторов в соответствии с Приложением № 3 к Договору к моменту подписания Актов приема передачи</li> <li>▶ Обеспечить (выполнить работы) организацию парковки на 10 парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.</li> </ul>

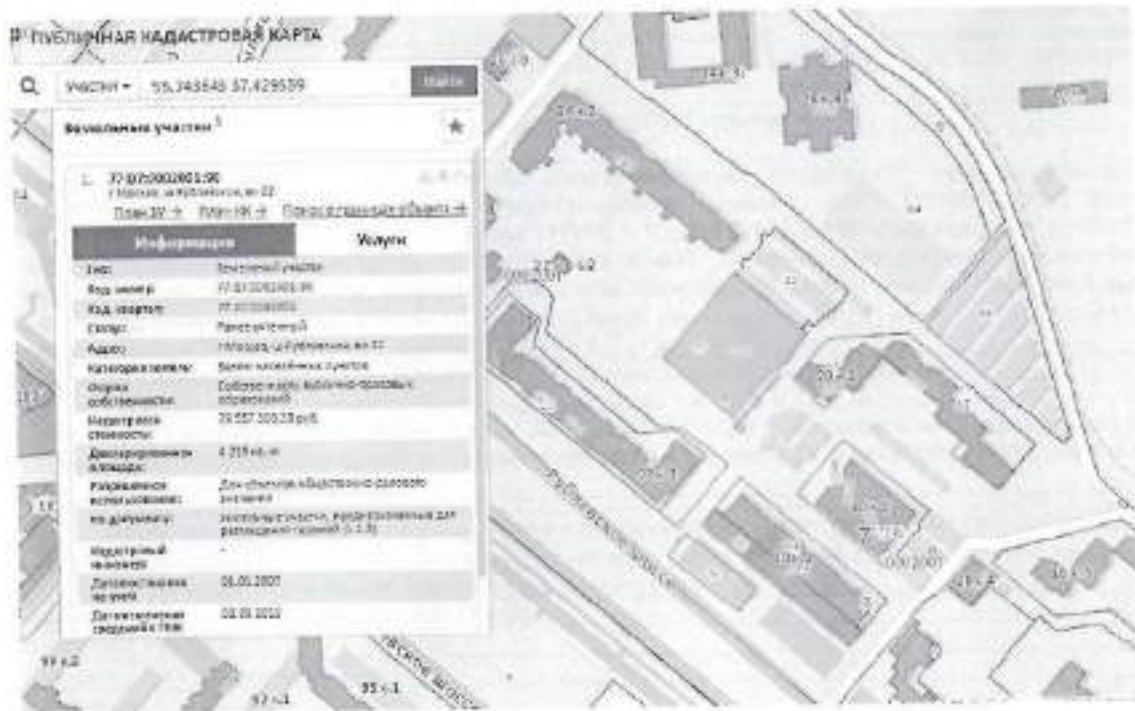
**Подписи Сторон:**

 Арендодатель 1	 Арендатор
 Арендодатель 2	



Приложение № 11 к Договору  
аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке



Подписи Сторон:

Арендодатель: [Signature] [Stamp: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу]

Арендатор: [Signature] [Stamp: Агентство по недвижимости]

Арендодатель 2: [Signature] [Stamp: ВСК]



<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1</b>	
к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.	
г. Москва	«24» октября 2019г.
<p><b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Генерального директора Солодковой Натальи Степановны, действующей на основании Устава, и</p>	
<p><b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны,</p>	
совместно именуемых «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Рыдких Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катериной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/049-и/77-2019-15-637, с другой стороны,</p>	
<p>также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», по факту исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 1А.1. и 1А.2. Договора. Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор») в нижеследующем:</p>	
<p><b>1. Изложить раздел «Определения и понятия недвижимости» Договора в следующей редакции:</b></p>	
<p>В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слов и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:</p>	
<p>«Здание» – здание, в котором расположено Помещение;</p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p>Адрес: г. Москва, Рублевское ш., д. 22, корп. 2</p>	
<p>«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании;</p>	
<p>площадь, м²: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.</p>	
<p>«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании;</p>	
<p>площадь, м²: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.</p>	
<p>В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимаются Помещение-1, Помещение-2.</p>	
<p>Копия Выписки из ЕГРН является Приложением № 1 к Договору.</p>	
<p><b>2. Приложения № 1 к Договору утвердить в редакции Приложения № 1 настоящего Дополнительного соглашения, Приложение № 3 к Договору утвердить в редакции Приложения № 2 настоящего Дополнительного соглашения.</b></p>	





3. Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, четвертый экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Приложения:  
Приложение № 1 – Копия Выписок из ЕГРН,  
Приложение № 2 - Планировка Помещения после перепланировки.

	Арендодатель 1	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Coscity»
ОГРН	1177847336061	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044525593
	<b>Арендодатель 2</b>	
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВСК»	
Местонахождение:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
Адрес для корреспонденции:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
ОГРН	1117847449114	
ИНН / КПП:	7839451818/784201001	
Расчетный счет:	40702810300090000568	
Наименование банка:	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСДОРБАНК"	
Корр. счет:	30101810900000000729	
БИК	044030729	

Подписи Сторон:



*[Handwritten signature]* / *[Handwritten signature]* В.С.



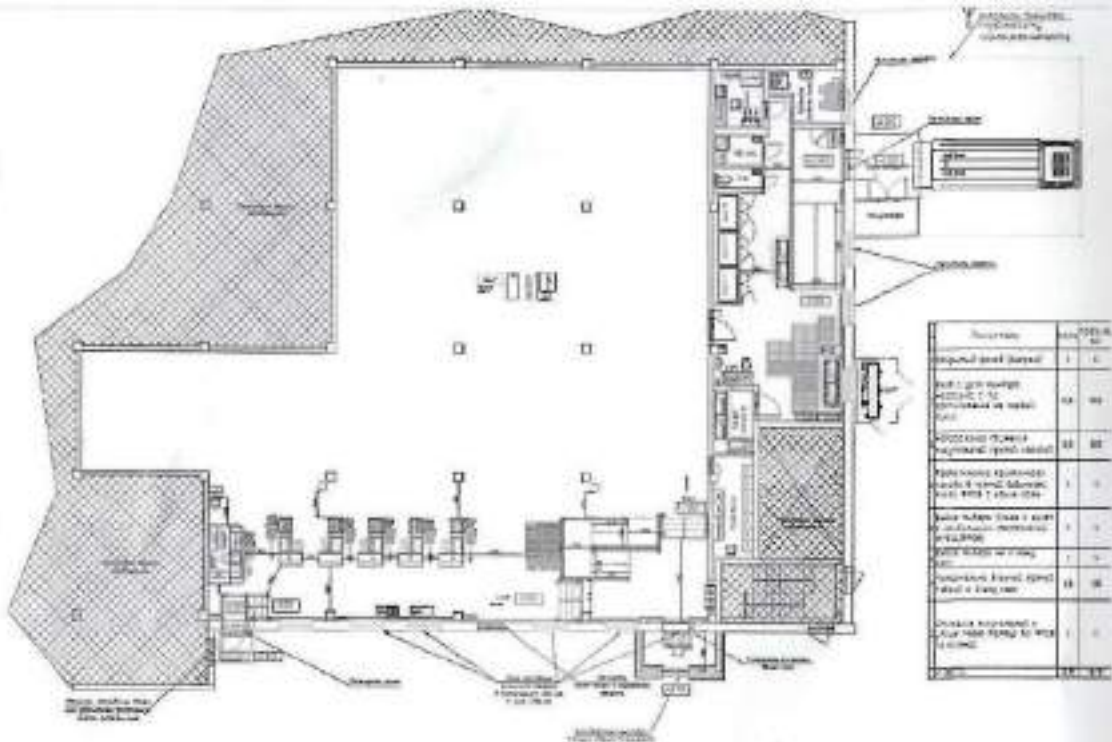






Приложение № 2 к дополнительному соглашению к договору  
аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» Сентября 2019 г.

*Планировка Помещения после перепланировки.*



Подпись Сторон:

Арендодатель 1: [Signature and Stamp]

Арендодатель 2: [Signature and Stamp]

Арендатор: [Signature]



Пропиновано, проиндексовано и скреплено резултато  
5 ( пет ) листов.

Арендодател: 1:	
Учредител: 1:	Дружество с ограничена отговорност "БКС" - Благоевград
Арендодател: 2:	
Учредител: 2:	Учредител: Компания Анагълъвница
Арендатор:	 Радослав Вадим Сергеевич
	



<b>Акт приема-передачи</b>	
<b>к Договору № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года</b>	
<b>город Москва</b>	<b>«24» Октября 2019 года</b>
<p><b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197045, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. б, литеры Б, помещения 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.05.2019 года, удостоверенной Цыбиним Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудневковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и</p>	
<p><b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литеры А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕГА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимощевой Клавдии Анатольевны, совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и</p>	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Рыдкова Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексея Сергеевича Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,</p>	
<p>также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», составили настоящий Акт в извещенном:</p>	
<p>1. Во исполнение Договора № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года (далее – «Договор») Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество:</p>	
<p><b>«Помещение»:</b></p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м<sup>2</sup>: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p>Адрес: г. Москва, Рублевское ш., д. 22, корп. 2</p>	
<p>в «Здании»:</p>	
<p>«Помещение-1» – нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.</p>	
<p>«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.</p>	
<p>2. Помещение на момент передачи обеспечено:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроснабжением в объеме Р<sub>шт</sub> = 70 кВт, Р<sub>расч</sub> = 30 кВт;</li> <li>• холодным водоснабжением в объеме 3м<sup>3</sup> в день.</li> </ul>	





<ul style="list-style-type: none"><li>горячим водоснабжением в объеме 3 м<sup>3</sup> в день;</li><li>сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обеспечивать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ;</li><li>водосточением (канализацией), расчетным объемом 3 м<sup>3</sup>.</li></ul>		
3. Показания приборов учета:		
<ul style="list-style-type: none"><li>Электроснабжение: кВт;</li><li>Водоснабжение: м<sup>3</sup>;</li><li>Отопление:</li></ul>		
4. Помещение Арендатором осмотрено. На момент передачи Помещение имеет следующие недостатки:		
5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один экземпляр – для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.		
<b>Подписи Сторон:</b>		
 Антониона Валерия Владимировна	 Тимофеева Клавдия Владимировна	 Рыджан Вадим Сергеевич



<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2</b>	
<b>к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.</b>	
<b>город Москва</b>	<b>«19» марта 2020г.</b>
<p><b>«Арендодатель»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литеры Б, помешение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудияковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, с одной стороны, и</p>	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Зюзько Елены Николаевны, действующей на основании Доверенности от 30.01.2020 года, удостоверенной Асиновой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 3739003, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-1-600, с другой стороны,</p>	
<p>принимая во внимание смену собственника «Помещения-2», на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2019 года, заключенного между ООО «Финансовый клуб» и ООО «ВСК» в соответствии с которым право собственности перешло к ООО «Финансовый клуб», о чём в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 77:07:0002001:7603-77/007/2019-9 от 16.12.2019, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости,</p>	
<p>Стороны приняли к соглашению заключить настоящее соглашение № 2 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:</p>	
<p>1. Изложить преамбулу Договора и реквизиты Арендодателя в редакции преамбулы и реквизитов настоящего соглашения.</p>	
<p>2. Изложить раздел «<b>Определения и понятия недвижимости</b>» Договора в следующей редакции:</p>	
<p>«В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:</p>	
<p><b>«Здание»</b> - здание, в котором расположено Помещение:</p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м<sup>2</sup>: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p><b>Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2</b></p>	
<p><b>«Помещение-1»</b> - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.</p>	
<p><b>«Помещение-2»</b> - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-9 от 16.12.2019г.»</p>	
<p>3. Все права и обязанности Арендодателя по Договору в полном объеме переходят к ООО «Финансовый Клуб» с «16» декабря 2019 года.</p>	
<p>Стороны особо оговорили, что Арендодатель не имеет претензий к Арендатору по оплате арендной платы в</p>	





период по 31.01.2020 года включительно.
4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции: «2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя. На дату заключения Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, НДС не предусмотрен. Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке: <ul style="list-style-type: none"><li>• в случае если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен;</li><li>• в случае если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, включая НДС;</li><li>• в случае если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДФЛ. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удерживать и перечислять в бюджет НДФЛ. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взятые с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательств по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя</li></ul> При переходе Арендодателя с общей системы налогообложения на систему налогообложения, не предусматривающую уплату НДС, размер ежемесячной арендной платы, не подлежит увеличению на сумму НДС. При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов».
5. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.3 Договора в следующей редакции: «2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы: 2.3.1. До даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке: 2.3.1.1. За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен. 2.3.1.2. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается; 2.3.1.3. До даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке: а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей, НДС не предусмотрен; б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 864 000 (Восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, НДС не предусмотрен; в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 3,84% (Три целых и восемьдесят четыре сотых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен. 2.3.1.4. С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке: а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей, НДС не предусмотрен б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему





договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен.

2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:

За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;

За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрено.

6. Стороны пришли к соглашению по всему тексту Договора вместо «Арендодатель 2» читать «Арендодатель»

7. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Приложения:

Приложение № 1 – Копия Выписки из ЕГРН.

	Арендодатель	Арендатор
<b>Наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
<b>Местонахождение:</b>	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
<b>Адрес для корреспонденции:</b>	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	108811 г. Москва, п. Московский, Невское шоссе, 22 км, домовл. Б, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Сосисити»
<b>ОГРН</b>	1177847336061	1027809237796
<b>ИНН / КПП:</b>	7813289688/781301001	7825706086/784101001
<b>Расчетный счет:</b>	40702810101090000320	4070281020200001152
<b>Наименование банка:</b>	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
<b>Корр. счет:</b>	30101810900000000729	30101810200000000593
<b>БИК</b>	044030729	044525593
<b>Подпись Сторон:</b>		









<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3</b>	
<b>к договору аренды нежилого помещения № 18560 от «12» сентября 2019 г.</b>	
<b>город Москва</b>	<b>«14» мая 2020г.</b>
<p><b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице генерального директора Солодковой Натальи Степановны, действующей на основании Устава, и</p>	
<p><b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «СКНФ», зарегистрированное 27.12.2017 года, присвоен ОГРН 1177847417604, ИНН 7804613190, КПП 780401001, место нахождения: 195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15, в лице генерального директора Поломазовой Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава,</p>	
совместно именуемые «Арендодатель»/ «Арендодатели», с одной стороны	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Краченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-и/77-2020-2-1281, удостоверенной Акиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, с третьей стороны,</p>	
<p><i>присягая во внимание:</i></p> <p>- <i>смену собственника «Помещения-1» на основании Договора купли-продажи доли нежилого помещения от 23.04.2020 года, удостоверенного Ивановой Р.И., ВРИО нотариуса города Москвы Король В.А., зарегистрированного в реестре за № 68/82-и/77-2020-2-1093, в соответствии с которым ООО «Финансовый клуб» и ООО «СКНФ» Помещение-1 принадлежат на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.04.2020 сделаны записи регистрации 77:07:0002001:7595-77/011/2020-5 и 77:07:0002001:7595-77/011/2020-4, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости;</i></p> <p>- <i>смену собственника «Помещения-2» на основании Договора купли-продажи доли нежилого помещения от 23.04.2020 года, удостоверенного Ивановой Р.И., ВРИО нотариуса города Москвы Король В.А., зарегистрированного в реестре за № 68/82-и/77-2020-2-1092, в соответствии с которым ООО «Финансовый клуб» и ООО «СКНФ» Помещение-2 принадлежат на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.04.2020 сделаны записи регистрации 77:07:0002001:7603-77/011/2020-13 и 77:07:0002001:7603-77/011/2020-12, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости;</i></p>	
<p>Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 3 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:</p>	
<p>1. Изложить преамбулу Договора и реквизиты Арендодателя-2 в редакции раздела «Подписи сторон» настоящего соглашения.</p>	
<p>2. Арендодатель-2 подтверждает, что на дату заключения Соглашения, не имеет к Арендатору каких-либо претензий по оплате арендной платы.</p>	
<p>3. Изложить раздел «<b>Определения и понятия недвижимости</b>» Договора в следующей редакции:</p>	
<p>«В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:</p>	
<p>«<b>Здание</b>» - здание, в котором расположено Помещение:</p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м<sup>2</sup>: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p>Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2</p>	
<p>«<b>Помещение-1</b>» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем 27.04.2020 в ЕГРН сделаны записи регистрации за №№ 77:07:0002001:7595-77/011/2020-5 (Арендодатель 1) и 77:07:0002001:7595-77/011/2020-4 (Арендодатель 2)</p>	
<p>«<b>Помещение-2</b>» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем 27.04.2020 в ЕГРН сделаны записи регистрации за №№ 77:07:0002001:7603-77/011/2020-13 (Арендодатель 1) и 77:07:0002001:7603-77/011/2020-12 (Арендодатель 2)»</p>	



<p>4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:</p>
<p>«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя. На дату заключения Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, НДС не предусмотрен. Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен;</li> <li>• в случае если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы подлежит увеличению на сумму НДС;</li> <li>• в случае если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДС/НДФЛ. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удержать и перечислить в бюджет НДФЛ. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или изысканные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя.</li> </ul> <p>При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление в копии подтвержденных документов».</p>
<p>5. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.3.2. Договора в следующей редакции:</p>
<p>«2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке: За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателем в следующем порядке: – Арендодателю 1 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, – Арендодателю 2 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, 2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается; За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателем в следующем порядке: – Арендодателю 1 в размере 337 500 (Триста тридцать семь тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен, – Арендодателю 2 в размере 337 500 (Триста тридцать семь тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен; начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателем в следующем порядке: – Арендодателю 1 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, – Арендодателю 2 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен; начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателем в следующем порядке: – Арендодателю 1 в размере 2,4 (Две целых и четыре десятых) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц; за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен, – Арендодателю 2 в размере 2,4 (Две целых и четыре десятых) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц; за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен»</p>
<p>6. Государственная регистрация настоящего Соглашения и расходы по регистрации возлагаются на Арендодателя.</p>
<p>7. Дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p>





Подпись Сторон:			
	Арендодатель 1	Арендодатель 2	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «СКИФ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Сотей»
ОГРН	1177847336061	1177847417604	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7804613190/780401001	7825706086/78401001
Расчетный счет:	40702810101990000320	40702810400090000762	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044030729	044525593
			







№ от 22.08.2020

<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4</b>	
к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.	
город Москва	«06» август 2020г.
<p><b>«Арендодатель»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николай Николаевича, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., с одной стороны, и</p>	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 128448 от «28» декабря 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 78997, ОГРН 1027809237796 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от «10» декабря 2002 года выдано на бланке: серия 78 № 004019909), ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес места нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-и/77-2020-2-1281, удостоверенной Асиновой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, с другой стороны</p>	
<p>Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 4 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений (кадастровый номер 77:07:0002001:7595, кадастровый номер 77:07:0002001:7603), расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:</p>	
<p>1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН на Помещение-1 сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 от 16.07.2020 и в ЕГРН на Помещение-2 сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3 от 15.07.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от 23.06.2020г. заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб» (Продавец-1), Обществом с ограниченной ответственностью «СКИФ» (Продавец-2) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Дополнительного соглашения.</p>	
<p>2. Стороны пришли к соглашению добавить абзац 2 и абзац 3 в п. 1.1. Договора и изложить абзац 2 и абзац 3 п.1.1. Договора в следующей редакции:</p> <p>«Помещение-1 принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной от 16.07.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.07.2020 года сделана запись регистрации № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3. Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору. Помещение-2 принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной от 15.07.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 15.07.2020 года сделана запись регистрации № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3. Выписка из ЕГРН является Приложением № 2 к настоящему Договору.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: Помещения входят в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под доверительным управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 3936 от 30.12.2019 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений в пользу третьих лиц».</p>	
<p>3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:</p>	
<p>«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата</p>	





<p>уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя. Арендодатель применяет общую систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, включает в себя НДС по ставке 20%.</p> <p>4. Стороны пришли к соглашению изложить п. 2.3. Договора в следующей редакции: «2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы: Ежемесячная величина Минимальной ставки и Процентной ставки арендной платы составляет: - Ежемесячная Минимальная ставка арендной платы составляет 1 620 000 (Один миллион шестьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%; - Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых) процента от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, очищенной от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.. Рассчитанная таким образом Процентная ставка арендной платы увеличивается на размер НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах».</p>	
<p>5. Стороны пришли к соглашению изложить абзац 1 п. 2.4. Договора в следующей редакции: «2.4. Ежемесячно, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указанная справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Справка направляется по электронной почте на адрес Арендодателя: E.Nikitina@alfacapital.ru, ONazarova@alfacapital.ru. Оригинал предоставляется Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления его по электронной почте по адресу, указанному в п. 13. Реквизиты и подписи сторон».</p>	
<p>6. Стороны пришли к соглашению исключить п.2.17 из Договора, изменив дальнейшую нумерацию пунктов.</p>	
<p>7. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.2.16. Договора в следующей редакции: «3.2.16. В случае возникновения препятствий в проведении Арендатором ремонтно-строительных работ/перепланировки/переоборудования Помещения и зоны разгрузки со стороны Управляющей компании или иных третьих лиц, Арендодатель самостоятельно и за свой счет урегулирует возникающие вопросы с вышеуказанными лицами, при этом Стороны согласовали, что Арендная плата составляет 1 200 рублей, в том числе НДС 20% в месяц с даты получения уведомления Арендодателем о возникновении таких препятствий и до момента устранения препятствий в проведении Арендатором указанных работ.»</p>	
<p>8. Стороны пришли к соглашению в п. 4.2.1. Договора изменить по тексту данного пункта формулировку «1 000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен» на формулировку «1 200 (одна тысяча двести) рублей в месяц, в том числе НДС 20%», во всем остальном пункт остается без изменений.</p>	
<p>9. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 8. «Ответственность Сторон» Договора пунктом 8.8. и изложить его в следующей редакции: «8.8. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателя условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал.»».</p>	
<p>10. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.</p>	
<p>11. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации, а для Сторон с даты его подписания. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон: по Помещению 1, возникшим с «16» июля 2020г. и по Помещению 2, возникшим с «15» июля 2020г. до даты его подписания.</p>	
<p>12. Приложения: - Приложение № 1 – Копия выписки из ЕГРН по Помещению-1; - Приложение № 2 – Копия выписки из ЕГРН по Помещению-2.</p>	
<p><b>13. Реквизиты и подписи Сторон:</b></p>	
<p><b>Арендодатель:</b> ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая- Кудринская, д. 32, стр. 1 ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001</p>	<p><b>Арендатор:</b> ООО «Агроторг» Адрес местонахождения: 191025, г. Санкт- Петербург, проспект Невский, д. 90/92 Почтовый адрес: 108811, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домов.б, стр. 1, Бокс № 41, 142000, Бизнес-центр «ComCity» ОГРН 1027809237796</p>







Приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 4  
к договору аренды недвижимости, которая будет  
создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.

Дирекция Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
www.rosreestr.ru/ru/regions/moscow

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

Описание об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости отсутствует

Лист № 1 из 1

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1 Листа 1	Виды объектов недвижимости	Виды помещений	Виды частей помещений
Место 2020			
Кадастровый номер	77:07/003/018/1004		
Место заключения договора	77:07/003/018/1004		
Дата окончания действия договора	13.09.2019		
Тип договора (содержательный, устный и др.)	аренда помещений		
Адрес	Москва, м. Радывилло, д. 17, стр. 1		
Классификация	ИЖН		
Целевое назначение	Жилищное назначение		
Виды помещений	помещение		
Номер, этаж, кв. м, вид комнаты (комнаты), назначение	Жилая №1		
Вид части помещения	целое помещение		
Кадастровый номер части, кв. м	77:07/003/018/1004		
Кадастровый номер части объекта недвижимости, в котором отсутствует объект недвижимости	77:07/003/018/1004		
Тип договора (содержательный, устный и др.)	аренда помещений		
Сведения об участниках сделки (наименование и организационно-правовая форма юридического лица, наименование и организационно-правовая форма физического лица, наименование и организационно-правовая форма юридического лица)	аренда помещений		
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости отсутствуют		
Сведения о правах	аренда помещений		
Получатель выписки	Специальное Агентство по недвижимости при Правительстве Москвы Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастровых работ» ФГУ «Федеральный центр кадастровых работ» - Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастровых работ», 125140		
Исполнитель выписки	Исполнитель выписки		
Исполнитель выписки	Исполнитель выписки		



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5'
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7595	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 16.07.2020 09:26:22
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

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

М.П.







Лист 4

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов, 3	Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7595	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.12.2019 19:18:46	
	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7595-77/007/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Вызван 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

М.П.











Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2, 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 июля 2020:	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.2	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 09.12.2019 19:18:46
	номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/007/2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
	основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

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

М.П.





Решение № \_\_\_\_\_

Наименование Единого государственного реестра недвижимости «Общая характеристика и пространственная информация об объекте недвижимости»  
Для размещения информации, относящейся к кадастровому объекту

Объект недвижимости			
№Д (объект недвижимости)			
Лин. №1 (участок 1)	Место нахождения участка 1	Дата размещения 1	Место размещения участка 1
01.0000.0000			
Кадастровый номер		01.0000.0000.0000	
Кадастровый номер		Кадастровый номер	
01.0000.0000		01.0000.0000	

Масштаб	Условные обозначения		
Содержание информации	Содержание	Содержание	Содержание

М.П.

**Арендодатель:**  
  
 / Антониов Н.Н. /  
 М.П.

**Арендатор:**  
  
 / Кравченко Н.А. /  
 М.П.





**Дополнительное соглашение № 5  
к Договору аренды недвижимости, который будет создан в будущем № 18560 от «12»  
сентября 2019г.**

г. Москва

«22» декабря 2023 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 № 160/22 от 22.11.2022 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706686, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 16.05.2022 года, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрирована в реестре № 77/649-н/77-2022-14-91, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г., (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Начиная с «01» января 2024 года размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет 1 652 400 (Один миллион шестьсот пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% - 275 400 (Двести семьдесят пять тысяч четыреста) рублей 00 копеек.

Ежемесячная Процентная ставка арендной платы остается без изменений.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.

3. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.

4. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, договор переводит в форму электронного образа.

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора. Соглашение считается заключенным с даты его подписания, независимо от даты государственной регистрации. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с «01» января 2024г.

6. Подписи Сторон:

Арендодатель:



Антипов Н.Н./  
М.П.

Арендатор:



Кравченко П.А./  
М.П.





**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА,  
предоставляемого правообладателям зданий, сооружений  
(помещений в них), расположенных на земельном участке**

№ М - 07 - 056835  
(Номер договора)  
18 06 2021  
(Число) (Месяц) (Год)  
77:07:0002001:8221  
(Кадастровый №)  
07/01/24769  
(Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Муховиковой Оксаны Николаевны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1189, с одной стороны, и **ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»**, в лице председателя правления Железняковой Маргариты Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор «1»**, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на Стороне Арендатора о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **4 256 (четыре тысячи двести пятьдесят шесть) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:07:0002001:8221**, имеющий адресный ориентир: **Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Кунцево,**



Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды Арендатору «1» для целей эксплуатации помещений в здании гаражного назначения в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на участке и принадлежащих Арендаторам.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная п. 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Арендаторы выражают свое согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них) иных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования Участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости полученным в электронном виде (Приложение 1). Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На Участке расположен гаражный комплекс общей площадью 27 617,2 кв.м по адресу: г. Москва, шоссе Рублёвское, д. 22, корп. 2.

1.8. Арендатору «1» принадлежат на праве собственности объекты недвижимости:

- помещение площадью 35,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64721622, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7268-77/007/2019-1);

- помещение площадью 123,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.





№ КУВИ-002/2021-64728194, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7715-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 26,4 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728420, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7622-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 25,6 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64730401, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7808-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 42 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728378, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7716-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 161,8 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64730334, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7809-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 29,8 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64721236, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7267-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 208,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64721631, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7269-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 99 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64722550, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 12 августа 2020 г. № 77:07:0002001:7381-77/060/2020-1);  
- помещение площадью 135,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724056, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7394-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 22,3 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.





№ КУВИ-002/2021-64723184, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7388-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 160,8 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64722624, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7387-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 98,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64723301, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7390-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 139,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724532, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7395-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 111,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64723965, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7392-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 128,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64723085, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7389-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 48,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724554, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7411-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 19,3 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724553, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7474-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 38,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724552, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7473-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 35,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.





№ КУВИ-002/2021-64724541, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7472-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 28,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725261, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7476-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 17,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725092, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7475-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 22,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725258, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7478-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 39,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725245, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7477-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 17,4 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725236, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7551-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 15,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728371, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7554-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 39,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725115, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7552-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 23,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728291, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7594-77/007/2019-1);  
- помещение площадью 25,6 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.



№ КУВИ-002/2021-64728223, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7553-77/007/2019-1).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **26 апреля 2070 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, 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.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата Арендатору «1» начисляется с 18.06 2021 г. (с даты, следующей за датой расторжения договора аренды от 27 января 2006 г. № М-07-507510) в Департаменте городского имущества города Москвы и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору соразмерно долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на недвижимое имущество, либо площади недвижимого имущества, расположенного на Участке.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение





информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

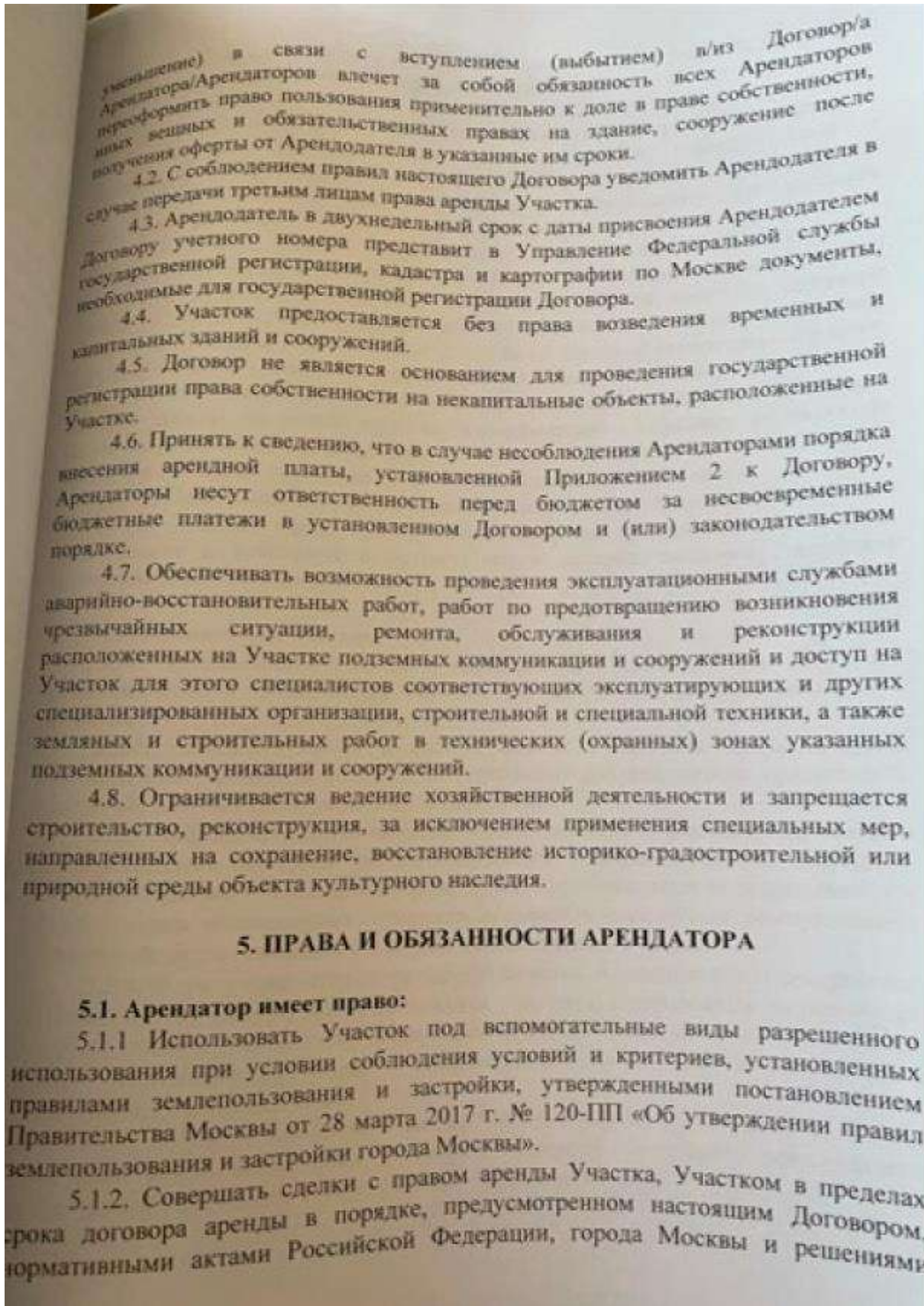
#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### Арендаторам:

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение,









полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После заключения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.3. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.4. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

## 5.2. Арендаторы обязаны:

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

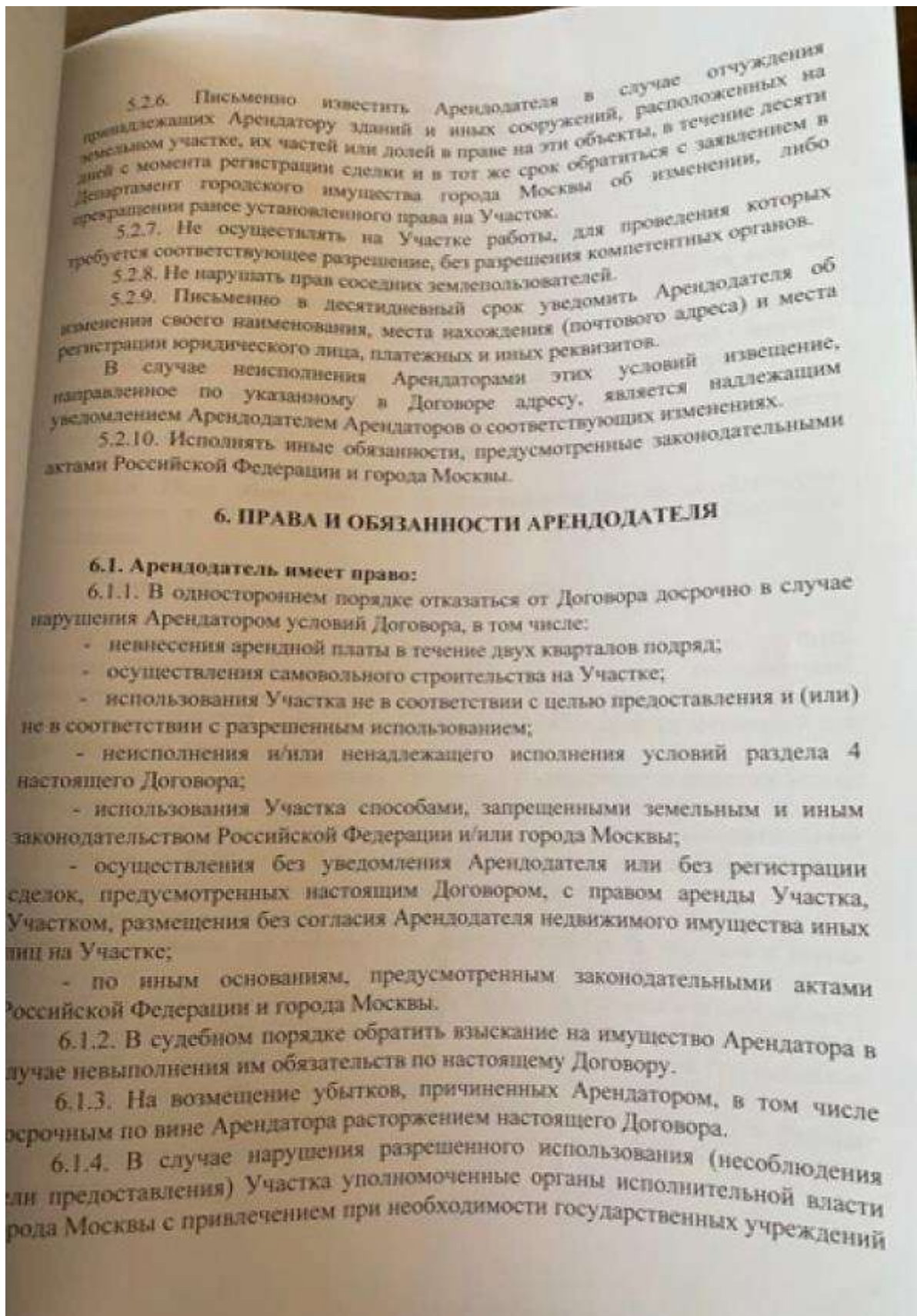
5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникационных сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

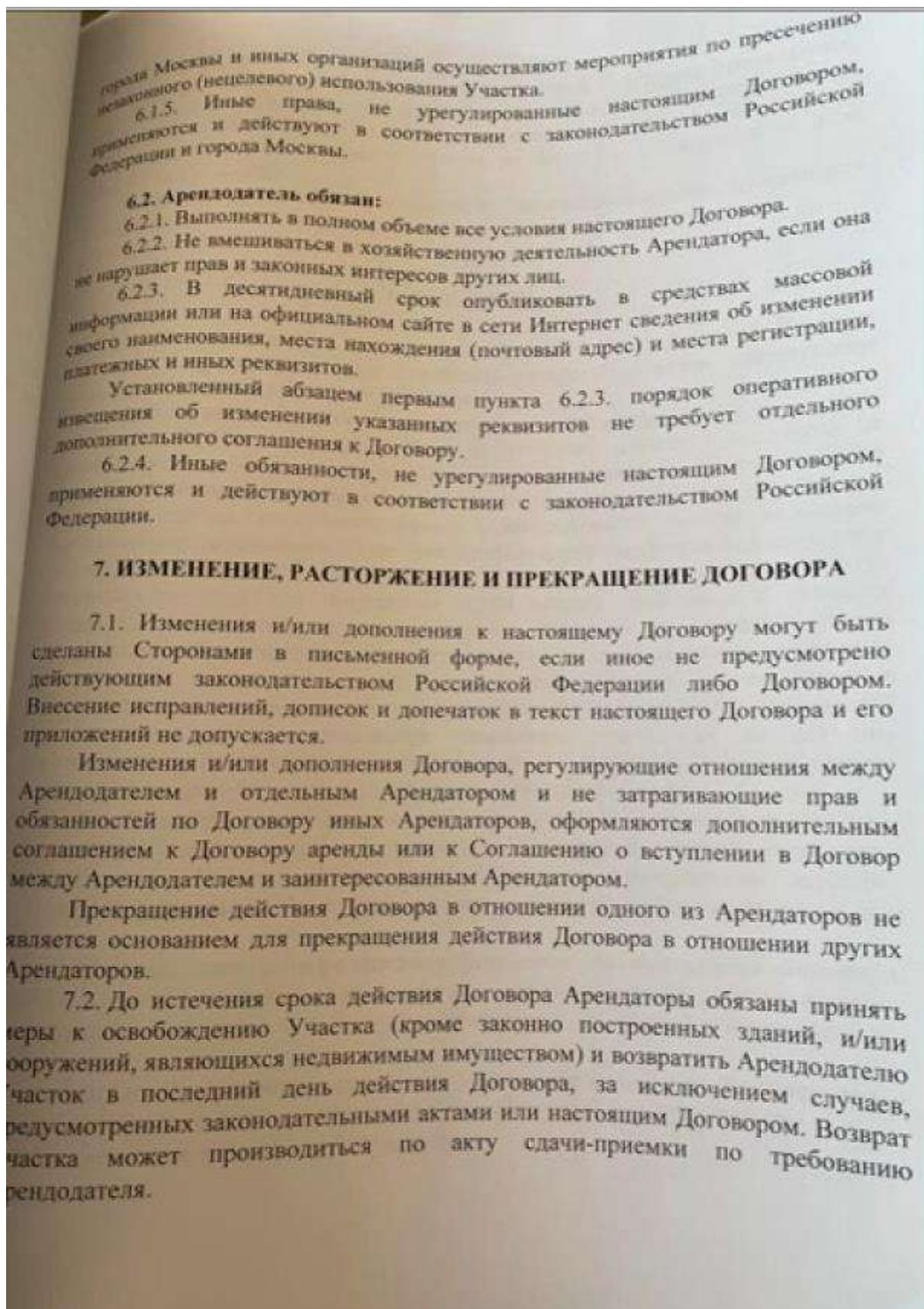
5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договоров субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.











В случае, если Арендаторы продолжают использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендаторами в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

8.5. Начисление штрафа каждому Арендатору осуществляется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на участке и принадлежащих Арендатору.

8.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.





## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

### Приложения к Договору:

1 – Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

2 – Расчет арендной платы;

3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды.



### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР «1»:
Департамент городского имущества города Москвы	ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, корп. 1	Юридический адрес: 121500, г. Москва, ш. Рублевское, д. 22 к 2
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, корп. 1	Почтовый адрес: 121500, г. Москва, ш. Рублевское, д. 22 к 2
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7731172583/773101001, ОКПО
Расчетный счет № 40102810545370000003 в ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва	Расчетный счет № 40703810038190100600 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 004525988	БИК 044525225
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8-910-400-77-78

### 12. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

#### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

#### От Арендатора «1»:

Председатель правления ГСК «ГАРАНТ»



О.Н. Мухомикова  
2021 г.



М.А. Железнякова  
2021 г.



Приложение 1 к Договору  
№ М-07-050255  
от 18 06 2021 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровой стоимости объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Трусылово», д. 15/15/1

На основании запроса от 25.05.2021, предоставленного на рассмотрение 26.05.2021, сообщаем, что данные значения Единого государственного реестра недвижимости

Единый учетный лист   Лист 1			
Лист № 1 раздела 1	Вести данных раздела 1 3	Вести данных раздела 4	Вести данные раздела 5
26 мая 2021 г. № КУВН-003/2021-01976/27	77-07-0002061-021		
Кадастровый номер	77-07-0002061		
Номер кадастрового квартала	20 04 301		
Цель предоставления кадастрового номера			
Ранее присвоенный государственный учетный номер	77-07-0002061-00		
Адрес	Истринский район, с/пос. Трусылово, д. 15/15/1		
Вид объекта	Земельный участок		
Кадастровый номер земельного участка	77-07-0002061-021		
Кадастровый номер объекта недвижимости, от которого образован земельный участок	77-07-0002061-00		
Кадастровый номер образуемого земельного участка	77-07-0002061-021		
Вид разрешенного использования	Земельный участок для размещения объектов недвижимости		
Сведения о земельном участке	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Трусылово, д. 15/15/1, площадью 0,010000000000 га, кадастровый номер 77-07-0002061-021, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов недвижимости».		
Сведения о кадастровом квартале	Кадастровый квартал, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Трусылово, д. 15/15/1, кадастровый номер 20 04 301, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов недвижимости».		
Сведения о лесе, водном объекте и об иных природных объектах, расположенных и/или находящихся на участке	На земельном участке отсутствуют леса, водные объекты и иные природные объекты.		

подпись исполнителя: М.П.  
подпись: М.П.  
подпись: М.П.

















Приложение 2 к Договору  
№ М-07-056835  
от «12» 06 2021 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-056835

Арендатор «Ъ»: ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»  
Адрес Участка: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2  
Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	4 256
1.2. Кадастровая стоимость Участка * с 20.04.2021	руб.	73 725 751,68
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Доля арендатора для расчета арендной платы (695/10 000)	кв. м	295,75
1.5. Годовая арендная плата *	руб.	76 848,18

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется владельцем самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

#### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
- 2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время учетной ставки ЦБРФ.

#### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы  
а/с 04732071000)  
Счет банка получателя: № 40102810545370000003  
Счет получателя: № 03100643000000017300  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 320 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года  
ФЛС № М-07-056835 \*НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, выполняются плательщиком самостоятельно.





4. **Примечание:**  
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных  
и земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

**От Арендатора «1»:**  
Председатель правления  
ГСК «ГАРАНТ»

  
О.Н. Муховикова  
« 2021 г.  
М.П. 

  
М.А. Железнякова  
« 2021 г.  
М.П. 



Приложение 3 к Договору  
№ М-07-050235  
от «12» 06 2021 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦ, ВСТУПИВШИХ В ДОГОВОР АРЕНДЫ**

1. Арендатор «1» - ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных  
и земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

**От Арендатора «1»:**

Председатель правления  
ГСК «ГАРАНТ»

  
О.Н. Муховикова  
2021 г.  
М.П. 

  
М.А. Железнякова  
2021 г.  
М.П. 







**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
с множественностью лиц на стороне арендатора  
от 18 июня 2021 г. № М-07-056835**

г. Москва

24 декабря 2021 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления исторических имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», именуемый в дальнейшем «Арендатор 2», в лице генерального директора Кривошевой Ирины Владимировны, действующего на основании устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации 30.12.2019 № 3936, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании запроса Арендатора 2 от 22.11.2021 № 33-5-113259/21, в соответствии со ст.39.20 Земельного кодекса Российской Федерации и выписками из Единого государственного реестра недвижимости на нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:07:0002001:7595, 77:07:0002001:7603 (записи в Едином государственном реестре недвижимости от 16.07.2020 № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3, от 15.07.2020 № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» становится Арендатором 2 по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835, принимая на себя все права и обязанности по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835, за исключением тех, которые установлены исключительно другим Арендаторам.

2. Первый абзац пункта 1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» дополнить словами:

«Арендатору 2 - для эксплуатации помещений в здании гаражного назначения».

3. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 Приложение по расчету арендной платы к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835 в части Арендатора 2 изложить в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды



2

земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

#### 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### Арендодатель

Департамент городского имущества  
города Москвы

Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й  
Красногвардейский проезд, д.21, стр.1  
Почтовый адрес: 125993, г.Москва,  
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1  
ИНН/КПП 7705031674/ 770301001,  
ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21  
Расчетный счет № 40102810545370000003  
Казначейский счет № 03221643450000007300  
ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г.Москве  
г.Москва  
Лицевой счет № 0307111000450284

БИК 004525988

Телефон (495) 777-77-77

##### Арендатор 2

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»  
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного  
фонда недвижимости «Альфа-Капитал  
Арендный поток»

Юридический адрес: 123001, г.Москва,  
ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1  
Почтовый адрес: 123001, г.Москва,  
ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
ОКПО 43136907

Расчетный счет  
№ 40701810801850000387  
в АО «АЛЬФА-БАНК»

Корреспондентский счет  
№ 30101810200000000593  
БИК 044525593  
Телефон: (495) 797-31-52

#### 8. ПОДПИСИ СТОРОН

##### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления  
оформления вторичных имущественно-  
земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

\_\_\_\_\_  
С.Б. Смирнова

##### От Арендатора 2:

Генеральный директор Общества с  
ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»  
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного  
фонда недвижимости «Альфа-Капитал  
Арендный поток»

\_\_\_\_\_  
И.В. Кривошеева

Исполнитель:  
Грячев А.М.



Приложение 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-07-056835  
от 24 декабря 2021 г.  
к договору аренды  
от 18.06.2021 № М-07-056835

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-056835

Арендатор 2: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

Адрес участка: г.Москва, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2

Кадастровый номер 77:07:0002001:8221

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	4 256
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	73 725 751,68
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	103,62
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 18.06.2021	руб.	26 924,80

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

#### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. 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 ЦБРФ.

#### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы д/с 04732071000) ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Банк: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
БИК получателя 004525988 Счет банка получателя 40102810545370000003  
Счет получателя 03100643000000017300  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 320 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_ года ФЛС № М-07-056835-\_\_\_. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления  
оформления вторичных имущественно-  
земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

С.Б. Смирнова

От Арендатора 2:

Генеральный директор Общества с  
ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»  
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного  
фонда недвижимости «Альфа-Капитал  
Арендный поток»

И.В. Кривошеева





**Федеральное бюджетное учреждение "Госкадастр" в Москве**  
федеральное бюджетное учреждение  
**Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 23.05.2024, поступившего на рассмотрение 23.05.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Листы 1 Лист 1


Земельный участок			
на территории Московской области			
Лист № 1 листа 1	Всего листов листа 1: 3	Всего листов: 6	Всего листов выписки: 11
23.05.2024, № КУИИ(001)2024-1393669			
Кадастровый номер:	77-07-0002001-0221		
Номер кадастрового квартала:	77-07-0002001		
Дата вступления в силу кадастрового номера:	20.04.2021		
Судебный номер государственной учетной записи:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, административная территория муниципальный округ Кузьминки, Ребриновское шоссе, дом №14/ул. №12/2		
Площадь:	4256 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	8 567 472,50		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77-07-0002001-7149, 77-07-0002001-7147, 77-07-0002001-7150		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77-07-0002001-50		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровая зона:	Зона жилищных нужд		
Виды разрешенного использования:	здание автотранспорта, размещение автотранспорта и транспортных средств, в том числе: подвесные, предназначенные для перевозки автотранспорта, в том числе с размещением на выкатном месте, на выкатном гараже, размещение которых предусмотрено в проекте использования с классом 4.8 (2.1.1); служебные гаражи, размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, предназначенного в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянок и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе с кодом 3.0		
Сведения о кадастровом номере:	Справка Валерия Валентиновича, СИНЭС 117-052-054-12, датированная кадастровым рубри: от 28.12.2020 № 192, дата заверения кадастровым рубри: 12.04.2021		
Сведения о кадастровых номерах объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		



ИНТЕРНЕТ-ПОДПИСАНИЕ: ДУ 06024201	ПОДПИСЬ: ДИМАНИН
----------------------------------	------------------



Земельный участок			
вид: область: кадастровый номер:			
Лист № 2 раздела 1	Часть листа раздела 1: 3	Часть раздела: 5	Часть листа кадастров: 11
23.05.2024: № КУНБ3-001/2024-13926493			
Кадастровый номер:		57:07:002001-0221	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, территория объекта культурного наследия, градучастного назначения:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:07-0254 от 03.01.2021, ограниченное использование земельного участка в пределах зоны. Решением исполнительного органа государственной власти Московской области от 25.04.2002 № 75-0/03 "Об объявлении культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации", под наименованием: "Зона регулирования застройки № 55, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, регион: 1, дата решения: 28.12.1999, номер решения: 1215, наименование ОГЧ/ОМСУ: Правительство Москвы 2, дата решения: 16.11.2009, номер решения: 785, наименование ОГЧ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории стратегического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологически зон, зооохранной охотничьей зоны, охотничьей угодья, лесной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового учета:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект межевания территории:		Земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждена проект межевания территории 27.07.2016, 20604	
Условный номер земельного участка:		42	

 ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ПО ТЕРАВИТЕЛЬНОМУ НАСЛЕДИЮ ГОРОДА МОСКВЫ Департамент культурного наследия Департамент культурного наследия Департамент культурного наследия Департамент культурного наследия	КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
---	--	--



Земельный участок внутриквартальной территории			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Номер листов выписки: 11
23.05.2024г. № КУВ03-001/2024-13926493			
Кадастровый номер:		77-07/003001-02/1	
Сведения о наличии или отсутствии заключенного договора, предусматривающего предоставление и возмещение в пользу земельного участника недвижимого имущества или имущественных прав на него или предоставление имущественных прав на него государственными, муниципальными или государственными или муниципальными органами, в том числе в целях строительства жилого дома, создания объектов недвижимости или объектов незавершенного строительства:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) предоставлении на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован на земельном участке, государственная обязанность на который не распространяется:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора в отношении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют.		
Специальные условия:	Для оценки земельного участка обеспечен доступ к выделенному земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером (кадастровые номера): 77-07/003001-00. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, на зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и обременениях недвижимости (недвижимости) (обременениях) ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.04.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 28.12.1999 № 1215 выдан: Правительство Москвы; дата принятия от 15.11.2020 № 785 выдан: Департамент культуры города Москвы. Земельный участок подлежит отчуждению государственного земельного участка по истечении пяти лет со дня его государственного земельного участка, если за него не будут зарегистрированы права. Границы земельного участка определяются земельным участком (земельные участки) с кадастровым номером (кадастровые номера) 77-07/003001-00. Сведения, необходимые для составления раздела 4 - Сведения о земельном участке, отсутствуют.		
Получить выписку:	Наймуе Сергей Павлович, действующий(ая) на основании документа " " от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126		

<p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	<p>ПОДПИСАТЕЛЬ</p> <p>ПОДПИСАТЕЛЬ</p>
<p>ИНСТРУМЕНТ ИДЕНТИФИКАЦИИ ДОКУМЕНТА</p> <p>7810233126</p>	<p>ПОДПИСАТЕЛЬ</p>





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

Лист 1 из 4

Земельный участок			
в/д объекта недвижимости			
Лист № 1 выписки 2	Всего листов выписки 3	Всего разделов 6	Всего листов выписки 11
23.05.2024г. № КУВН3-001/2024-139926493			
Планировочный номер:		77:07:003001:0221	
1	Права собственности (правообладатели)	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам в виде персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограниченные права и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.11.2022 14:02:22	
	номер государственной регистрации:	77:07:003001:0221-77:000/2022-6	
	сроки, на которые установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.11.2022 по 26.04.2029	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Зета", ИНН: 7736110211	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	номер государственной регистрации:	К сделке №М-07-056835 зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости с множественными лицами стороны продавца, представляющего правообладателя данной, совокупной (совместной) имущественной доли, расположенных на земельном участке, № М-07-056835, кадастр 25.01.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002101:0221-05/024-001/2022-49387467.1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об установлении залогов и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для установления залогов:	данные отсутствуют	

<p>ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ          РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ          Федеральное агентство технического регулирования          Федеральное бюро технической инвентаризации (ФТИ)          Федеральное бюро кадастровой информации          Федеральное бюро геодезии, картографии и кадастра</p>	<p>ИНТЕРНЕТ-СЛУЖБА          ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ФИЗИЧЕСКОГО ЗАЩИТЫ ИНФОРМАЦИИ</p>	<p>ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ</p>
---	--	----------------------------



Лист 5

Земельный участок			
внутриквартальный			
Лист № 2 раздела 2	Номер листа раздела 2-5	Всего разделов: 5	Номер листов/этажей: 11
23.05.2024; № КУНБ3-001/2024-13902693			
Кадастровый номер:		77-07/003001-02/11	
4.1	сведения о документе, который обеспечивает право обладания долевой долей/и долями в многоквартирном здании или нежилом здании в отношении здания об ипотеке;		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	03.01.2022 23:55:49	
	номер государственной регистрации:	77-07/003001-02/11-77/03/2022-6	
	срок, на который установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 18.03.2022 по 26/04.2070	
	вид, и в пользу которого установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости:	Иждивение иждивенческих лиц - добровольный закрытый паевой инвестиционный фонд "Альфа-Капитал Арендный паёк", данные о котором установлены на основании данных сведений на основании сведений о паевых инвестиционных фондах в реестре иждивенческих паевых фондов и фондов на иждивенческих паевых инвестиционных фондах	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица, являющегося государственной регистрацией:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимости в акте закона о государственной регистрации сделок, сделок:	данные отсутствуют	
	сведения об установленном законе и о договоре управления зданием, если таковой договор заключен для управления зданием:	данные отсутствуют	
	сведения о документе, который обеспечивает право обладания долевой долей/и долями в многоквартирном здании или нежилом здании в отношении здания об ипотеке;		
а) Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы		
б) Заключены и вступают в силу:	данные отсутствуют		




ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ: 23.12.2024	ПОДПИСЬ: ДИЯНОВА
-----------------------------	------------------



Лист 6

Земельный участок		
видовая принадлежность		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов: 5
Итого листов выписок: 11		
23.05.2024г. № КУНБ-001/2024-13928493		
Кадастровый номер: 77-07-002001-0221		
7.	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8.	Сведения о возмещении в отношении залога государственного права	данные отсутствуют
9.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимого имущества государственными и муниципальными органами	данные отсутствуют
10.	Сведения о необходимости государственной регистрации безличного участка (присоединения или его выноса)	данные отсутствуют
11.	Правовые акты и сведения о наличии ограничений, но не рассмотренных заявителями о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и соглашения объекта недвижимости	отсутствуют
11.	Сведения о необходимости государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земельную долю земельного участка	данные отсутствуют

 <p>Департамент государственной регистрации Управления государственной регистрации Управления государственной регистрации Управления государственной регистрации Управления государственной регистрации</p>	<p>ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: ДИАДОК</p>	<p>ИСТОЧНИК: ДИАДОК</p>
--	------------------------------------	-------------------------





Лист 3 - Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

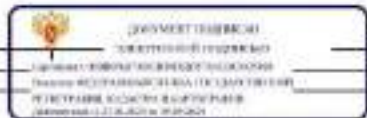
Земельный участок											
визуальная информация											
Лист № 1 раздела 5	Выдел листа раздела 5: 1	Выдел участка: 6	Итого листов (выделов): 11								
23.05.2024 № КУИ/03/001/2024-13926495											
Кадастровый номер:		77:07:00803001:021									
План (чертеж, схема) земельного участка											
Масштаб: 1:500											
<table border="1"> <tr> <td colspan="2"> </td> <td colspan="2">                 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ                  Федеральное государственное учреждение                  Федеральное бюро кадастровых данных                  Федеральное бюро кадастровых данных             </td> </tr> <tr> <td colspan="2">                 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ                  ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ             </td> <td colspan="2">                 КОМПЬЮТЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ             </td> </tr> </table>						ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное государственное учреждение Федеральное бюро кадастровых данных Федеральное бюро кадастровых данных		ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ		КОМПЬЮТЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	
		ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное государственное учреждение Федеральное бюро кадастровых данных Федеральное бюро кадастровых данных									
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ		КОМПЬЮТЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ									



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Идентификационный номер			
Лист № 1 раздела 3.1	Листы листов раздела 3.1.1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
23.05.2024 № КУИ03/001/2024-1/002/001			
Кадастровый номер		77:07:003001:0221	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Начало точки координат		Дирекционный угол	Перекладочное расстояние, м	Отношение закрепления на местности	Кадастровый номер смежного участка	Ссылка на адрес, правообладателю смежного земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	120°14,7'	1,75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	130°22,6'	52,19	данные отсутствуют	77:07:003001:22	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	136°20,9'	4,33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	710°17,6'	7,4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	227°4,9'	4,01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	154°52,0'	0,89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	220°5,0'	12,38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	750°41,3'	1,24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	239°09,4'	1,92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	177°16,9'	1,58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	221°3,4'	25,4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	221°2,9'	12,21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	239°17,3'	8,78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	308°54,3'	1,01	данные отсутствуют	77:07:003001:56	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	230°18,4'	18,75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	111°18,3'	42,33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	40°38,1'	6,65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	41°5,0'	12,22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	41°5,1'	26,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	40°0,8'	1,06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	40°29,4'	4,19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.1	40°19,2'	25,22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: ДУ 0003/001	ПОДПИСАТЕЛЬ: ДИМАНОВА
----------------------------------	-----------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
№01-007/2024/003/001/002/001			
Лист № 1 раздела 3.2	Листы листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Листы листов выписки: 13
23.05.2024: № КУИ03/001/2024-1/003/001/002/001			
Кадастровый номер:		77:07:003001:0221	

Список координат точек границы земельного участка				
№ п/п	Координаты, м		Ссылка на записи в Едином государственном реестре недвижимости	Средняя вычисленная координата вершины описываемой территории (отчет границ земельного участка), м
	X	Y		
1			4	5
1	8377.57	-4730.48	Записи нет	0.1
2	8375.63	-4728.35	Записи нет	0.1
3	8341.82	-4788.39	Записи нет	0.1
4	8338.68	-4789.61	Записи нет	0.1
5	8322.98	-4790.33	Записи нет	0.1
6	8330.05	-4793.07	Записи нет	0.1
7	8320.24	-4792.69	Записи нет	0.1
8	8319.77	-4796.66	Записи нет	0.1
9	8319.36	-4791.83	Записи нет	0.1
10	8316.35	-4794.34	Записи нет	0.1
11	8312.77	-4794.17	Записи нет	0.1
12	8403.62	-4730.85	Записи нет	0.1
13	8484.31	-4728.87	Записи нет	0.1
14	8484.19	-4729.05	Записи нет	0.1
15	8484.82	-4729.84	Записи нет	0.1
16	8496.95	-4744.14	Записи нет	0.1
17	8524.76	-4775.79	Записи нет	0.1
18	8525.25	-4775.37	Записи нет	0.1
19	8532.26	-4767.34	Записи нет	0.1
20	8554.13	-4750.18	Записи нет	0.1
21	8544.94	-4749.5	Записи нет	0.1
22	8528.14	-4746.8	Записи нет	0.1

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральное бюро кадастровых данных» Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральное бюро кадастровых данных»	КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР «ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И МЕТРОЛОГИЯ»
---	--





Лист 10

Земельный участок					
в/д. область: Московская					
Лист № 2 раздела 7.2		Всего листов раздела 7.2/2		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.05.2024г. № КУНБ3-001/2024-13928493					
Кадастровый номер: 77-07/002001-02/21					
1	2	3	4	5	
1	8377.97	-4330.48	Закрепления отсутствуют	0.1	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
№3 (объект недвижимости)			
Лист № 1 раздела 4:1	Листы листов раздела 4:1:1	Воды раздела: 6	Итого листов выписки: 33
23.05.2024; № КУН(3:010/2024-1/003/001)			
Кадастровый номер:		77:07:004001:0221	
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничений и обременений по учетным правам на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	Исд ограничения (обременения) ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; результаты кадастрово-земельных кадастровых дел от 28.12.1999 № 1215-04/2004; Правительство Москвы, распоряжение от 16.11.2020 № 785-ПП/2020. Земельный участок, кадастровый номер: 77:07:004001:0221. Содержание ограничений (обременения): Резерв сельскохозяйственных земель, установленный в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28.12.1999. Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Регистрационный номер: 77-01-6/364; Вид объекта: земля с особыми условиями использования территории; Вид земли по документу: Земля регулируемой застройки № 55; Тип земли: Земля охраны объекта культурного наследия	

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство технического регулирования и метрологии ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство технического регулирования и метрологии	ДОКУМЕНТ ТЕХНИЧЕСКИЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ Земельный участок, кадастровый номер: 77:07:004001:0221 Земельный участок, кадастровый номер: 77:07:004001:0221 Земельный участок, кадастровый номер: 77:07:004001:0221 Земельный участок, кадастровый номер: 77:07:004001:0221	КОМПЬЮТЕРНАЯ КОПИЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ КОПИЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ КОПИЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ КОПИЯ
---	---	--





## 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" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02CEA769001BB258A048756E33 58AF2F8B с 01.11.2024 09:14 по 01.02.2026 09:14 GMT+03:00	23.12.2024 17:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E69 23D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	23.12.2024 17:38 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа