



ИО-0325-27

Отчет об оценке

нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085

Дата оценки	14 марта 2025 года
Дата составления отчета	14 марта 2025 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Васильева Татьяна Юрьевна

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 № 41 от 04 марта 2025 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085 (далее – Объект оценки), с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г., по состоянию на 14 марта 2025 года (дата оценки).

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

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

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

Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.¹, по состоянию на 14 марта 2025 года составляет:

291 357 000 (Двести девяносто один миллион триста пятьдесят семь тысяч) рублей, без учета НДС.

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

С уважением,

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

Оценщик
Васильева Т. Ю.

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	11
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	12
1.5. Используемые стандарты оценки	15
1.6. Процесс оценки	16
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. Состав объекта оценки	16
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	16
2.3. Юридическое описание	17
2.4. Описание местоположения	19
2.5. Описание улучшений	22
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА	27
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок объекта оценки	27
3.2. Определение сегмента рынка объекта оценки	31
3.3. Анализ рынка торговой недвижимости в формате стрит-ритейл г. Москвы	31
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	33
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	37
3.3.3. Основные выводы	45
3.4. Анализ ликвидности	46
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	47
5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки	47
5.2. Рыночный (сравнительный) подход	52
5.2.1. Выявление сопоставимых объектов	52
5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	55
5.2.3. Внесение корректировок	55
5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом	61
5.3. Доходный подход	63
5.3.1. Выбор модели денежного потока	63
5.3.2. Определение длительности прогнозного периода	63
5.3.3. Прогноз ПВД	64
5.3.4. Прогноз ДВД	74
5.3.5. Прогноз операционных расходов (ОР)	75
5.3.6. Расчет текущей величины денежных потоков (ЧОД)	76
5.3.7. Определение ставки дисконтирования	76
5.3.8. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде	77
5.3.9. Расчет терминальной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогноznом периоде	78
5.3.10. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	79
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ	79
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	82
ПРИЛОЖЕНИЯ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	124

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 № 41 от 04 марта 2025 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-0325-27 от 14 марта 2025 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<i>Нежилое помещение:</i> Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): 362 718 870 руб. с НДС Доходный: 293 930 353 руб. с НДС <i>Контрактный нематериальный актив (корректировка на наличие долгосрочного договора аренды):</i> Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): не применялся Доходный: 15 571 946 руб. с НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.², по состоянию на 14 марта 2025 года составляет (округленно): 291 357 000 (Двести девяносто один миллион триста пятьдесят семь тысяч) рублей, без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действующей редакции)).
Степень ликвидности Объекта оценки	Средняя

1.2. Задание на оценку

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/25 от 01.01.2025 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Задание на оценку № 41 к Договору № 2/19 об оценке имущества от «26» ноября 2019 г. (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

1. В соответствии с п.1.1 Договора № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «26» ноября 2019 г. (далее – «Договор»), Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, и требованиями Договора устанавливать в отношении

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

объектов оценки рыночную (справедливую) стоимость.

2. Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, составляющего Фонд, проводится нижеуказанным специалистом-оценщиком (далее по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющих соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1. Васильевой Татьяной Юрьевной, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000013/24 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования: с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037064-1 от 24 мая 2024 года, № 045584-2 от 15 ноября 2024 года «Оценка движимого имущества», № 043051-3 от 09 августа 2024 года по направлению «Оценка бизнеса, членство в членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), свидетельство № 3996 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 22 (Двадцати двух) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

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

Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, Дополнительное соглашение № 2 от 22 ноября 2024 года., срок действия договора страхования: с 22 декабря 2024 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 2 001 000 000 (Два миллиарда 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 (единицами)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».

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

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

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

4.1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития 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 по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, Дом 110, Помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085 – право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права -аренда.

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

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

8. Предпосылки стоимости и основания для их установления:

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

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

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

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

9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 14 марта 2025 г.

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

11. Общие допущения и ограничения:

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

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

11.3. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

16. Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.

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

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

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

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;

- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;
- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;
- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

20. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее до 14 марта 2025 г.

21. Стоимость услуг по настоящему заданию на оценку составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, в том числе НДС 5% в размере _____ (_____) рублей _____ копеек.

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

23. Адреса и банковские реквизиты сторон.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 2. Сведения о Заказчике

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

Таблица 3. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Васильева Татьяна Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	tatiana.vasilieva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 3996 от 25 сентября 2020 года. Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53
Сведения об обязательном страховании гражданской	Страховой полис № 7811R/776/0000013/24 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное и (или) сокращенное наименование	(ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1027804899968
Место нахождения	Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О.	Не привлекались.
Квалификация и опыт работы	-
Степень участия в проведении оценки	-
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	

Показатель	Характеристика
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

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

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

3. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения и ограничения:

12. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использован-

ные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет

ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки 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.

31. 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.

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

Специальные допущения согласно заданию на оценку

Необходимость специальных допущений не выявлена.

Иные существенные допущения согласно заданию на оценку

33. 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.

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

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

Ограничения оценки:

35. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

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

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

1.5. Используемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

Международные стандарты оценки (МСО)³, в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам.

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

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

1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку является:

- Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, Дом 110, Помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57859011;

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

³ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

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

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

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

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

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

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

Дополнительное соглашение №4 от 31 января 2023 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Дополнительное соглашение №5 от 16 ноября 2023 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

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

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

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 (РосРеалт, Avito.Ru, Malina Property, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

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

2.3. Юридическое описание

Таблица 4. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

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

Таблица 5. Описание условий договора аренды нежилого помещения № 8753 от 05.09.2016 г.

Показатель	Характеристика
Основание возникновения права аренды у арендатора	Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года
Сведения о государственной регистрации договора аренды в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной	24.11.2017 г, 77:03:0005015:6085-77/009/2018-7, в пользу ООО «Аг-роторг», ИНН 7825706086

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

⁵ 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

Показатель	Характеристика
Срок аренды	10 лет с даты государственной регистрации
Определение правомочий арендатора ⁶	Согласно условиям договора, помещение передается Арендатору для использования в целях осуществления деятельности по розничной торговле продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Для осуществления торговой деятельности в помещении Арендатор имеет право использовать помещение также в целях организации, сопутствующих административных, складских и подсобных помещений.
Арендная плата и условия индексации (при наличии)	Процентная ставка аренды 7% от Товарооборота, очищенного от НДС при условии, если полученная арендная плата превышает 3 000 000 руб. В противном случае величина арендной платы составляет 3 600 000 руб. в месяц с учетом НДС ⁷ (минимальная величина арендной платы). Арендная ставка по договору включает эксплуатационные расходы и НДС и не включает расходы на коммунальные услуги. Размер арендной платы может индексироваться не более 5% от предыдущего размера Минимальной ставки путем направления Арендатору уведомления.
Ежемесячная арендная плата за оцениваемое помещение согласно договору аренды с учетом НДС (минимальная величина арендной платы), руб. ⁸	3 600 000
Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	46 784
Условия расторжения договора (5.4-5.6 Договора) ⁹	Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с письменным уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней в случаях: <ul style="list-style-type: none"> • когда Арендодатель создает Арендатору препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением помещения и не устраняет допущенные нарушения после предъявления Арендатором письменного требования об их устранении в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней; • переданное помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре помещения; • неисполнения гарантий, предусмотренных п.1.4 договора, и/или • Арендатор нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных пп.2.1.3, 2.1.5., 2.1.9 договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней, и/или • наличия обстоятельств, связанных с действиями Арендодателя, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости. Арендодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора в следующих случаях: <ul style="list-style-type: none"> • если Арендатор в течение 2 (двух) и более месяцев подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату; • Арендатор существенно ухудшает помещение; • Арендатор пользуется помещением не по назначению, установленному п.1.2 Договора

⁶ Существенные условия

⁷ Согласно Дополнительному соглашению №3 от 06 августа 2020 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года

⁸ По данным Заказчика в связи с недостижением платы по выручке в размере 3 000 000 руб. фактически Арендатор оплачивает минимальную арендную плату в размере 3 600 000 руб. ежемесячно. Платежная дисциплина Арендатора на высоком уровне.

⁹ Расчет стоимости Объекта оценки согласно Заданию на оценку проводится в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.

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

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

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

Вывод:

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

2.4. Описание местоположения

Объект оценки расположен в Восточном административном округе г. Москвы по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1.

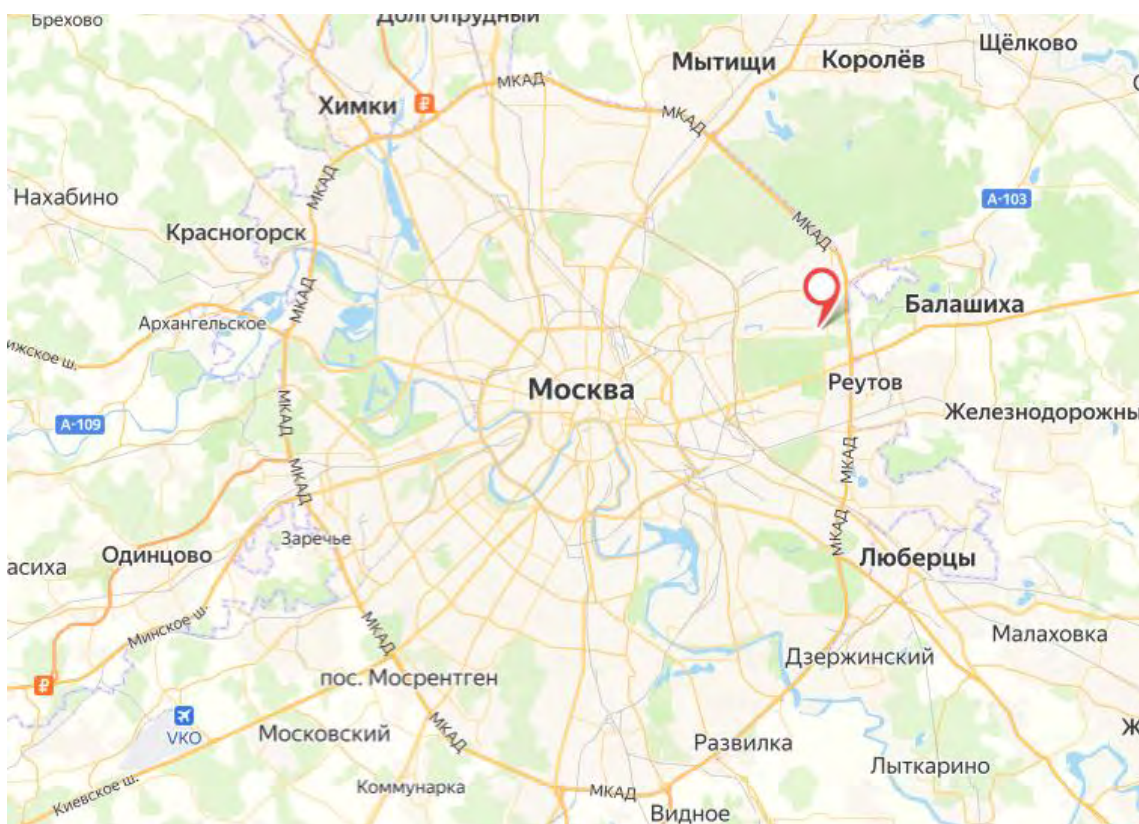
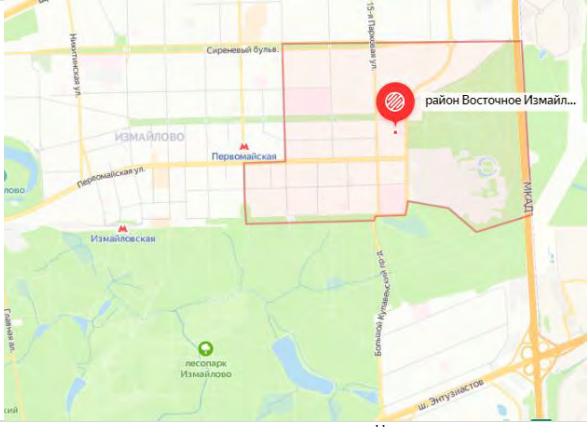


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе г. Москвы

Таблица 6. Описание района местоположения Объекта оценки¹⁰

Показатель	Характеристика
Наименование района	Восточное Измайлово — район в Восточном административном округе города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Часть исторического района Измайлово.
Границы района	Ограничен с севера Сиреневым бульваром, с запада — 9-й (на юг от Первомайской улицы) и 11-й (на север) Парковыми улицами, с юга — Измайловским проспектом и границей Измайловского лесничества, с востока границей, совпадающей с границей города, служит МКАД до отметки 106,5 км.
Карта района	
Численность населения	73 857 чел. (2024) ¹¹
Транспортная доступность	В непосредственной близости от границ района находится станция метро «Первомайская» (формально все четыре выхода на территории района Измайлово). Измайлово отличает сложная транспортная ситуация: район удален от центра, выезд в центр на легковом транспорте по шоссе Энтузиастов или Щелковское шоссе. На территории района находятся станции метро «Измайловская», «Партизанская», «Первомайская» Арбатско-Покровской линии, а также платформы МЦК «Измайлово» и «Соколиная Гора», однако все они расположены на значительном отдалении от жилой части района.
Жилой фонд	Развитый первичный и вторичный рынок жилья.
Социальная и коммерческая инфраструктура	Измайлово - компактный район, поэтому плотность застройки, в том числе инфраструктурными объектами, высокая. В районе 15 общеобразовательных школ (включая языковые и физико-математические) и несколько вузов — Российский государственный университет физической культуры, спорта, молодежи и туризма, Институт гуманитарного образования, Московский институт медико-социальной реабилитологии, а также учебный корпус Российской правовой академии и лаборатории Московского государственного технического университета им. Н. Э. Баумана. Крупнейшие достопримечательности Измайлова — филиал Государственного исторического музея «Усадьба Измайлово» на Измайловском острове и Измайловский парк культуры и отдыха. Кроме того, на территории района расположено множество спортивных объектов — стадионы и спорткомплексы МЭЛЗ, «Спартак», «Трудовые резервы», «Ракета», «Вымпел». Крупных торговых и развлекательных центров в Измайлове нет.
Экологическая обстановка	В целом удовлетворительная.

Объект оценки находится в квартале, ограниченном с севера – Первомайская ул., с востока – ул. 15-я Парковая, с юга – ул. Нижняя Первомайская, с запада – 14-я Парковая ул.:

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

¹¹ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года, Росстат, 2024 .



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

Таблица 7. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес места нахождения Объектов оценки	г. Москва, ул. Первомайская, дом 110, помещение 6/1
Район расположения	Восточное Измайлово (ВАО)
Транспортная доступность Объектов оценки	1 км от станции метро «Первомайская» (12 мин. пешком). Остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости от Объекта оценки
Интенсивность пешеходных и транспортных потоков	Высокая
Расположение относительно «красной линии»	Первая линия ул. Первомайская (магистраль района)
Транспортная доступность Объекта оценки	Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта ограничен, требуется наличие специального пропуска (с 31 декабря 2021 года изменения касается и автотранспортных средств разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн) ¹² . Парковка рядом с объектом преимущественно - стихийная, часть дворовых территорий имеют ограниченный доступ (предназначены для автотранспорта жителей домов). Также рядом имеются платные городские парковки ¹³ .
Ближайшая инфраструктура Объектов оценки	Объект оценки расположен на первой линии магистрали района (ул. Первомайской) в зоне многоэтажной жилой застройки. Окружающая застройка смешанного характера и представлена ближайшим окружением объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее). В непосредственной близости от Объекта оценки находятся: - многоэтажные жилые дома; - объекты социальной инфраструктуры: школа, детский сад, колледж архитектуры; - объекты общественно-деловой застройки: отделения банков, объекты общепита, продуктовые и промтоварные магазины, отделения связи, салоны красоты и т. п.

¹² Приказ от 3 июня 2021 г. №61-02-249/21 «О временных ограничениях движения грузовых автотранспортных средств в городе Москве», <https://www.mos.ru/dt/documents/prikazy-i-rasporiazheniia-departamenta/view/254557220/>

¹³ Платные парковки Москвы на карте, URL: <https://protransport.msk.ru/parkovki>

2.5. Описание улучшений

Таблица 8. Описание здания, в котором расположен Объект оценки ^{14 15}

Наименование	Значение
<i>Объемно-планировочные и конструктивные характеристики</i>	
Кадастровый номер	77:03:0005015:1031
Вид объекта недвижимости	Здание
Назначение	Многоквартирный дом
Адрес	г. Москва, ул. Первомайская, д. 110
Год постройки	1985
Сведения о мероприятиях по капитальному ремонту дома	н/д
Общая площадь дома, кв. м	15 907,6
Этажность	16
<i>Описание основных конструктивных элементов</i>	
Описание основных конструктивных элементов здания	Материал стен- монолитный; Материал перекрытий- железобетонные; Каркас – н/д
<i>Характеристика технического состояния</i>	
Данные о внешнем виде фасада здания	Существенные повреждения не выявлены.
Сведения об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию его ветхим	Существенные дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию здания ветхим, не выявлены. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов.
Данные о физическом износе здания в процентах	В соответствии с техническим паспортом на оцениваемое помещение, здание, в котором оно расположено, построено в 1985 г. В соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий № 404 физический износ здания может составлять 30%-40%.)
<i>Качество обустройства прилегающей территории</i>	
Наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей	Есть (наземная во дворе)
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность Объектов оценки	Объектов, снижающих/повышающих привлекательность Объекта оценки не выявлено

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

Таблица 9. Критерии оценки технического состояния

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

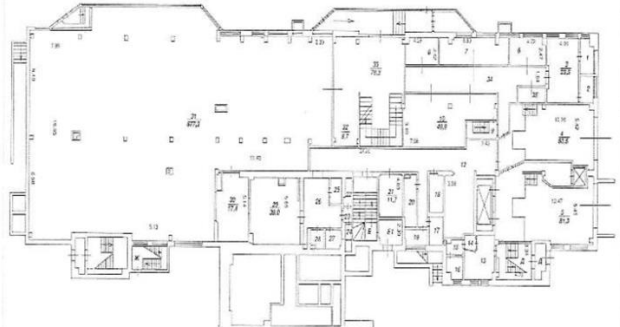
По результатам осмотра техническое состояние здания можно охарактеризовать как «удовлетворительное».

Таблица 10. Описание Объекта оценки

Наименование	Значение
Адрес	город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, Дом 110, Помещение 6/1
Кадастровый номер	77:03:0005015:6085
Назначение	Нежилое
Наименование	Помещение

¹⁴ Информация по данным Росреестра // <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

¹⁵ Информация по данным интернет портала «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7560090>), интернет портала справочной информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/>)

Наименование	Значение
Общая площадь, кв. м	923,4
Этаж расположения	1
Тип входа	Отдельный с улицы
Инженерные коммуникации	В наличии
Качество отделки	Стандартная отделка, состояние - хорошее
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое (текущее) использование	Торговое
Состояние отделки	Хорошее
Оконные заполнения	Металлопластиковые
Дверные заполнения	Металлопластиковые
Отделка стен	Покраска
Отделка потолков	Подвесные потолки
Отделка полов	Плитка
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Существенных повреждений и деформаций не выявлено
Кадастровая стоимость на 01.01.2023 г., руб. ¹⁶	91 410 717,94 (98 993,63 руб./кв.м.)
Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия (ОКН)	Объект оценки не является ОКН
План помещения	

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



Фото 1. Внешний вид здания

¹⁶ По данным сайта Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания



Фото 5. Вход в здание



Фото 6. Состояние помещений



Фото 7. Адресная табличка



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений

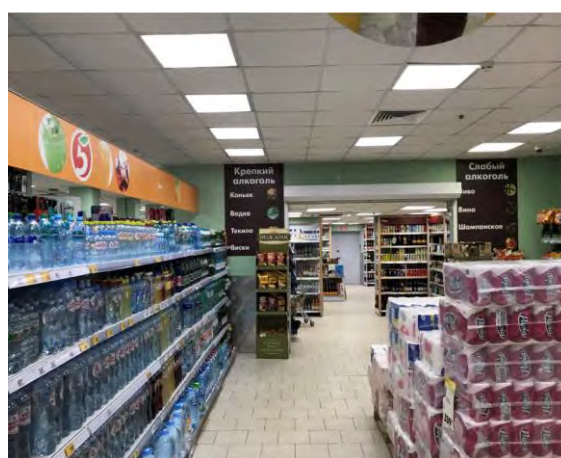


Фото 10. Состояние помещений



Фото 11. Состояние помещений



Фото 12. Состояние помещений

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁷:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади бо-

¹⁷ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход*. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. Полная версия, обновлено на февраль 2022 г.

лее 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.

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

Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица 11. Социально-экономическое положение страны и региона в январе 2025 года

Факторы	Россия ¹⁸	г. Москва ¹⁹																						
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2024 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 200 039,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,1%. Индекс-дефлятор ВВП за 2024 г. по отношению к ценам 2023 г. составил 108,9%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы (в текущих основных ценах) в 2022 году составил 28 507 429,1 млн. рублей. Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах) к 2021 году составил 100,6 %. Валовой региональный продукт на душу населения – 2 182,9 тыс. руб. ²⁰ Данные за более поздние периоды не опубликованы.																						
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 102,2%, с декабрем 2024 г. - 75,9%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 97,9%, с декабрем 2024 г. - 90,6%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 107,0%, с декабрем 2024 г. - 65,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2025 г. составил 856,6 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.	Индекс промышленного производства в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 107,5%, в январе 2025 г. по сравнению с декабрем 2024 г. – 63,2%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 110,7%, в январе 2025 г. по сравнению с декабрем 2024 г. – 60,5%. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2025 г. составил 122 490,8 млн рублей или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.																						
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу (5 основных): - обрабатывающие производства 13,8%; - торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 13,9%; - добыча полезных ископаемых 13,6%; - деятельность по операциям с недвижимым имуществом 10,6% - государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 8,2%.	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²¹ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,0%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,0%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,8%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>18,6%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>7,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>8,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2022 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,0%	Добыча полезных ископаемых	-	Обрабатывающие производства	16,0%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	5,8%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	18,6%	Транспортировка и хранение	7,6%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%	Деятельность в области информации и связи	8,4%
Наименование вида экономической деятельности	За 2022 г.																							
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,0%																							
Добыча полезных ископаемых	-																							
Обрабатывающие производства	16,0%																							
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0%																							
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																							
Строительство	5,8%																							
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	18,6%																							
Транспортировка и хранение	7,6%																							
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%																							
Деятельность в области информации и связи	8,4%																							

¹⁸ Росстат. Социально-экономическое положение России январь 2025 г. (опубликовано 05.03.2025 г.) // <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>

¹⁹ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области (Мосстат). Социально-экономическое положение Москвы в январе 2025 года. Доклад // <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе%202025%20года»>.pdf

²⁰ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области. Москва в цифрах. Краткий статистический справочник. 2024 г. // <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Москва%20в%20цифраx%202023>.pdf

²¹ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области. Москва в цифрах. Краткий статистический справочник. 2024 г. // <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Москва%20в%20цифраx%202023>.pdf

Факторы	Россия ¹⁸	г. Москва ¹⁹																				
		<table border="1"> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>13,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>9,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>4,4%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>2,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>2,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,4%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>-</td> </tr> </table>	Деятельность финансовая и страховая	1,6%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	13,8%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,7%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	4,4%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3,4%	Образование	2,6%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,5%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,4%	Предоставление прочих видов услуг	0,8%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	-
Деятельность финансовая и страховая	1,6%																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	13,8%																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,7%																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	4,4%																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3,4%																					
Образование	2,6%																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,5%																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,4%																					
Предоставление прочих видов услуг	0,8%																					
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	-																					
		Информация по более поздним периодам не опубликована.																				
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в январе 2025 г. составил 4 568,5 млрд рублей, или 105,4% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.	Оборот розничной торговли в январе 2025 г. составил 611,5 млрд рублей или 105,1% (в сопоставимых ценах) к январю 2024 г.																				
Индекс потребительских цен	В январе 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,2%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 102,1%.	В январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,9%, в том числе на продовольственные товары – 109,1%, непродовольственные товары – 105,5%, услуги – 114,4%.																				
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2024 г., по предварительным данным, составила 87 952 рубля и по сравнению с 2023 г. выросла на 18,3%, в декабре 2024 г. - 128 665 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 21,9%	Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в декабре 2024 г. составила 281 778,3 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2023 г. на 24,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2024 г. составила 113,4% к уровню декабря 2023 г.																				
Показатели инвестиционной привлекательности региона	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. ²²	Инвестиционный рейтинг региона – А-1. Наивысший уровень инвестиционной привлекательности ²³ .																				
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	<p>В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.</p> <p>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 к введенным внешним ограничениям. 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 целом инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий остаются на повышенных уровнях. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.²⁴</p> <p>В 2024 году темпы роста вложений в недвижимость снизятся из-за давления на рынок высокого уровня ключевой ставки, однако годовой объем инвестиций будет сопоставим с предыдущими историческими максимумами 2021–2022 годов и составит от 400 до 450 млрд рублей.</p> <p>Российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость складывается из нейтрального краткосрочного взгляда</p>																					

²² 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>

²³ Эксперт РА, Инвестиционная привлекательность регионов: новые вызовы и возможности для инвесторов. (опубликовано 07.10.2024) // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2024/

²⁴ Банк России. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов. 02.11.2023 г. // URL: https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/

Факторы	Россия ¹⁸	г. Москва ¹⁹
	(на 5–6 месяцев) и позитивного долгосрочного. Ожидаемое снижение процентной ставки поддержит российский рынок инвестиций в недвижимость.	
	Недвижимость по-прежнему является надежным «защитным» активом, а инвесторы рассматривают вложения в нее как способ сохранить и приумножить капитал. При этом структура и специфика транзакций в каждом из сегментов активно трансформируются в соответствии с текущей рыночной ситуацией.	
	С учетом высоких инфляционных ожиданий коммерческая недвижимость является одним из самых привлекательных инструментов не только для сохранения капитала, но и для его роста, что подтверждается рекордными объемами инвестиций в коммерческую недвижимость на протяжении 2020–2023 годов. ²⁵	

Макроэкономический прогноз развития экономики РФ²⁶

Результаты опроса: февраль 2025 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/ оценка**)	2025	2026	2027
ИПЦ (% к дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,8 (6,0)	4,6 (4,5)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,5	9,2 (8,2)	5,4 (5,0)	4,3 (4,2)
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,5 (21,3)	15,0 (14,6)	10,4 (10,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,9 (3,8)	1,6 (1,5)	1,7 (1,7)	2,0 (1,9)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,4 (2,4)	2,6 (2,6)	2,7 (2,8)	2,9 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	17,6 (17,5)	12,5 (11,6)	8,0 (7,6)	7,1 (7,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7 (-1,7)	-1,2 (-1,1)	-1,0 (-1,0)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	460	458 (475)	461 (480)	472 (482)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	380 (382)	390 (395)	399 (401)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	104,7 (102,0)	108,8 (104,0)	110,4 (106,6)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	75 (75)	75 (75)	72 (72)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	106,3 (106,2)	108,0 (107,8)	109,8 (109,8)	111,9 (111,7)
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,4 (8,4)	3,3 (3,1)	2,5 (2,7)	2,5 (2,9)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,7 (117,6)	121,3 (121,3)	124,3 (124,7)	127,4 (128,3)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	85	77 (90)	75 (94)	73 (90)

²⁵ Аналитический отдел сервис Газпромбанк. Инвестиции Рынок коммерческой недвижимости в России: итоги 2023 года. 13.03.2024 г. // URL: <https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-nedvizhimosti-prognoz/>

²⁶ Макроэкономический опрос Банка России. // URL: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

* В скобках — результаты опроса в декабре 2024 года.
 ** В 2024 году: для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены на нефть марки Brent — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы и баланса консолидированного бюджета — оценки участников опроса.
 *** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.
 Даты проведения опроса: 31 января – 4 февраля 2025 года.
 Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Рис. 3. Макроэкономический опрос Банка России. Даты опроса: 31 января -4 февраля 2025 года

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширятся к концу прогнозного периода.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 6,8% (+0,8 п.п. к декабрьскому опросу), на 2026 год – изменен менее существенно, до 4,6% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году и несколько повысили на 2026 год. Медианный прогноз на 2025 год – 20,5% годовых (-0,8 п.п.), на 2026 год – 15,0% годовых (+0,4 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,4% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году – без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена – 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2026–2027 годы (на 0,1 п.п.). Они ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 2,9% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы почти на всем горизонте. Они ожидают роста на 12,5% (+0,9 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году и до 7,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,3% в 2025 году и на 2,5% в год в 2026 и 2027 годах. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,4% выше, чем в 2021 году (в декабре – на 28,3%).

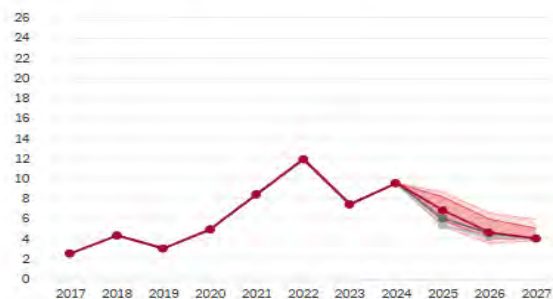
Экспорт товаров и услуг: Прогноз заметно пересмотрен вниз – до 458 млрд долл. в 2025 году (-17 млрд долл.), 463 млрд долл. в 2026 году (-17 млрд долл.), 472 млрд долл. в 2027 году (-10 млрд долл.). Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз пересмотрен вверх на всем прогножном горизонте. Аналитики ожидают средний курс на уровне 104,7 рублей за долл. в 2025 году, 108,8 рублей за долл. в 2026 году и 110,4 рублей за долл. в 2027 году (в 2025–2027 годах рубль слабее на 2,6-4,6% по сравнению с декабрьским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2026 годах нефть марки Brent будет стоить 75 долл. за баррель. В 2027 году цена снизится до 72 долл. за баррель.

ИПЦ

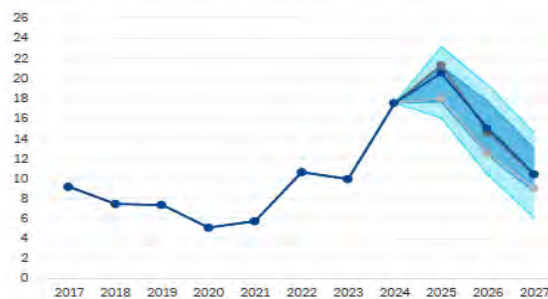
в % дек. к дек. пред. года



● Диапазон прогнозов
● Центральная тенденция 10–90%
● Медиана октябрь 2024
● Медиана декабрь 2024
● Медиана февраль 2025

Ключевая ставка

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



● Диапазон прогнозов
● Центральная тенденция 10–90%
● Медиана октябрь 2024
● Медиана декабрь 2024
● Медиана февраль 2025

Рис. 4. Прогнозы ключевой ставки и инфляции

3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое торговое помещение площадью 923,4 кв. м, расположенное на 1 этаже жилого 16-ти этажного дома по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, дом 110, помещение 6/1. Местоположение дома - первая линия ул. Первомайская (магистраль района).

Таким образом, Объект оценки может позиционироваться в сегменте торговых помещений формата стрит-ритейл, расположенных в Восточном административном округе г. Москвы.

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

Основные выводы.²⁷

- По итогам 2024 года доля свободных площадей формата street retail составила 7,7% (-0,3 п.п. за год). Снижение вакантности связано в первую очередь с активным развитием российских fashion-брендов и высоким спросом на помещения под кафе и рестораны.

- За 2024 г. более 50 российских ритейлеров fashion-сегмента, beauty-сегмента и сферы товаров для дома открыли новые магазины на основных торговых улицах Москвы, что почти вдвое больше по сравнению с 2023 г.

- Средний размер помещений составил 163 м², что сопоставимо с показателем прошлого года.

Предложение

В структуре рынка стрит-ритейл по всем торговым коридорам основной объем предложения представлен помещениями площадью от 100 до 200 м², которые являются наиболее востребованными у арендаторов. На пешеходных улицах доля таких объектов составляет 23%, на транспортно-пешеходных – 25%, на магистралях – 27%. На магистралях и пешеходных улицах также распространены помещения площадью от 300 до 500 м²

	<100	100–200	200–300	300–500	500–1 000	>1 000
Пешеходные улицы	11%	23%	20%	26%	12%	8%
Транспортно-пешеходные улицы	14%	25%	16%	16%	10%	19%
Крупные магистрали	15%	27%	17%	21%	12%	8%

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 5. Структура предложения помещений по площади (м²), 2024 г.

²⁷NF Group. Street retail (торгово-розничные помещения) Москва. 1 полугодие 2024 г. // https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/769/NF%20Group_Рынок%20стрит-ритейла%20Москва_1%20полугодие%202024.pdf

Вакантность

По итогам 2024 г. доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы составила 7,7%. За год показатель снизился на 0,3 п. п., что является одним из минимальных значений за последние шесть лет. Снижение вакантности связано с высокой активностью со стороны локальных fashion-ретелеров, а также кафе и ресторанов. > На транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях вакантность составила 6,1 и 10,3% соответственно, сократившись на 0,5–0,8 п. п. за год.



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 6. Динамика вакантности на основных торговых коридорах Москвы

Структура арендаторов

На основных торговых коридорах Москвы наибольшую долю площадей занимают помещения общественного питания – 31% и магазины одежды и обуви (14%). Замыкают пятерку лидеров продуктовые магазины (10%), магазины товаров для дома (7%) и услуги, включая медицинские (7%). На пешеходных и транспортно-пешеходных улицах большую часть арендованных площадей также занимают заведения общественного питания – 41 и 38% соответственно. За год доля кафе и ресторанов на пешеходных улицах увеличилась на 1,3 п. п. Вторым преобладающим профилем арендаторов являются магазины одежды и обуви, на которые приходится 27 и 12% соответственно. Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. На магистралях лидирующую позицию по объему торговых площадей занимают магазины товаров для дома (16%),



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 7. Структура арендаторов основных торговых коридорах Москвы по профилю деятельности

Арендные ставки

По итогам 2024 г. самыми высокими являются запрашиваемые ставки аренды на помещения, расположенные в Столешниковом переулке, на Пятницкой улице и Кузнецком Мосту. Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2024 г. составил 26 тыс. руб. за м² в год, не включая НДС (пр-т Мира). Существенное увеличение границ запрашиваемого диапазона арендных ставок отмечается на Кузнецком Мосту и на Мясницкой улице ввиду ограниченности свободного качественного предложения в данных локациях (2–4% вакантности) и стабильно высокого спроса на них. Снижение верхней границы ставки аренды отмечалось в Столешниковом переулке.

улке (–6%). Изменение ставок аренды зависит в первую очередь от расположения и качественных характеристик. Также немаловажную роль играют внешние факторы, которые влияют на туристический поток на исторических и культурных улицах и формируют спрос со стороны потенциальных арендаторов.

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






В ходе проведения оценки Оценщик выявил и проанализировал цены сделок и предложений по продаже и аренде торговых помещений формата стрит-ритейл, расположенных в ВАО г. Москвы, выставленные на продажу на сайтах РосРитейл, Авито, Malina Property.

Критерии отбора:

- назначение: торговое помещение формата стрит-ритейл;
- расположение: ВАО г. Москвы;
- масштаб: объекты площадью, наиболее сопоставимые с площадью оцениваемого объекта – 370 кв.м. – 1080 кв.м.

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

Таблица 12. Предложения по продаже торговых помещений²⁸

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог № 5*
Фото					
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. 9-я парковая, д. 33	г. Москва, ВАО, ул. Вехняя Первомайская, 29	г. Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Сиреневый бул., д. 63к1	г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 11	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 96
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Подзона. Местоположение на территории г. Москвы в пределах МКАД	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Удаленность от ст. метро, мин.	3	12	В транспортной доступности	12	7
Локальное расположение	Часть фасада выходит на первую линию магистральной улицы, часть фасада - на второстепенную улицу	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1 этаж - 576 кв. м. (54%), подвал - 496 кв. м. (46%)	1	1 - 272,5 кв.м. (58%), подвал - 200 кв.м. (42%)
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177346	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515.5_m_nadezhnyyarendator_4436557509?context=N4sIAAAA	https://rosretail.com/lots/gotovyy-arendnyy-biznes-nasirenevom-bulvare-1038m	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160283


²⁸ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог № 5*
		AAAA_wE_AMD_YToyOntz OjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR 5ljiOjE7czoхOij4lJtzOjE2Oij GU3loRldEVDZ0bkZlQlhlJjt9 DzemLz8AAAA			
Источник информации	Malina Property, +7 495 374 90 77	тел. 8 931 642-45-40	РосРитейл, тел. +7 495 106-19-99	Malina Property, +7 495 374 90 77	Malina Property, +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв. м	577,20	515,50	1 072,00	370,40	472,50
Цена предложения, руб.	220 000 000	162 800 000	298 000 000	135 000 000	235 000 000
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен, УСН	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	457 380	378 972	333 582	437 365	596 825
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

*Аналог № 5 не включен в дальнейший расчет рыночной стоимости Объекта оценки, т. к. его удельная стоимость значительно выше удельной стоимости Объектов-аналогов №№ 1-4, удельная стоимость объекта-аналога № 5 является экстремально высокой.

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 333 582 – 596 825 руб./кв. м., среднее значение – 440 825 руб./кв. м., медиана – 437 365 руб./кв. м., с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица 13. Предложения по сдаче в аренду торговых помещений²⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. 15-я парковая, д. 44 к1	Москва, ВАО, ул. Уральская, 5	г. Москва, ВАО, шю Энтузиастов, 98Б	г. Москва, ВАО, ул. Байкальская, 45

²⁹ 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
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Подзона. Местоположение на территории г. Москвы в пределах МКАД	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Удаленность от ст. метро, мин.	В транспортной доступности	6	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутри квартально	Первая линия второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	цоколь (220 кв.м.-52%), 1 этаж (200 кв.м. - 48%)	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наличие витринного остекления	имеется	имеется	имеется	имеется
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_420_m_4805713766?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4Jt937_Gz8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_368-850_m_m_schelkovskaya_300_m_4278816849?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4Jt937_Gz8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_300_m_3316499766	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/restoran_magazin_salon_bank_ofis_kafe_pitstva_1_etazh_4700018188?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4Jt937_Gz8AAAA
Источник информации	8 964 622-11-65	8 966 046-78-94	8 958 752-11-36	тел. 8 931 641-87-86
Общая площадь, кв.м	420,0	848,2	300,0	900,0
Арендная ставка, руб./мес.	1 100 000	2 300 000	900 000	2 250 000
Арендная ставка, руб./кв. м в год	31 429	32 539	36 000	30 000
НДС	Не включен, УСН	Не включен, УСН	Не включен, УСН	Не включен, УСН
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на КП, %	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	37 714	39 047	43 200	36 000
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 37 714–43 200 руб./кв. м/год, среднее значение – 38 990 руб./кв. м/год, медиана- 38 381 руб./кв. м/год с НДС без коммунальных платежей без учета скидки на торг.

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

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

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

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

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

Местоположение: район расположения

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

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,55	0,52	0,53	0,46	0,51	0,58	0,56	0,57
	продажа	0,55	0,54	0,55	0,45	0,53	0,59	0,57	0,60
Торговые	аренда	0,52	0,59	0,54	0,54	0,59	0,61	0,66	0,56
	продажа	0,55	0,54	0,53	0,51	0,58	0,57	0,63	0,54
Производственно-складские	аренда	0,77	0,80	0,76	0,75	0,77	0,80	0,79	0,80
	продажа	0,77	0,76	0,77	0,73	0,75	0,79	0,82	0,79

Рис. 8. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон и направления³⁰

Местоположение: расстояние до метро

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,17	1,28	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,18	1,26
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,08	1,16
	от 10 до 15 мин	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00

Рис. 9. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро³¹

³⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, AVN Group, 01.01.2025 г., стр. 77

³¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, AVN Group, 01.01.2025 г., стр. 45

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	1,33
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. 10. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии³²

Общая площадь

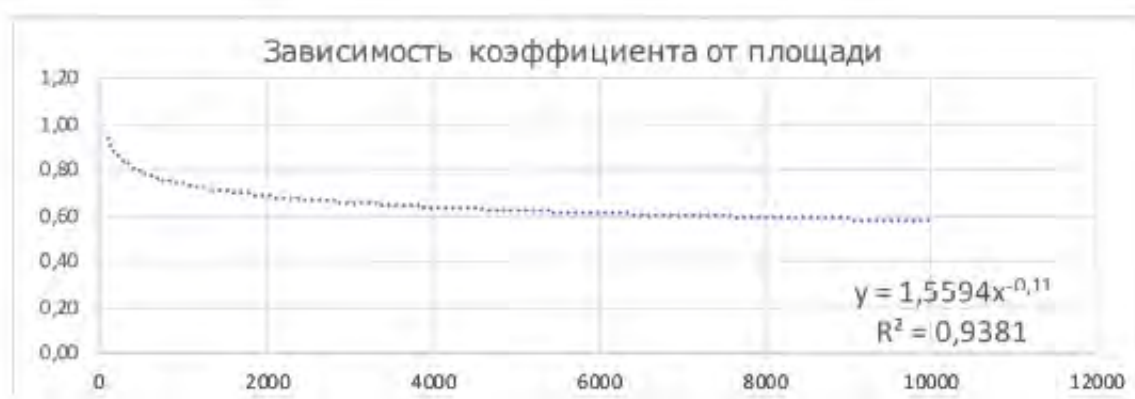


Рис. 11. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади³³



Рис. 12. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади³⁴

³² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 45

³³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г., стр. 46

³⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 46

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	1,22	1,11	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Рис. 13. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения³⁵

Скидка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95

Рис. 14. Скидки на торг³⁶

Ставки капитализации

Таблица 14. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве³⁷

№ п/п	Источник информации	Ставки капитализации, %																
1	<p>Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера, ср. 57</p> <p>Таблица 29. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>9,2%</td> <td>5,3%</td> <td>13,1%</td> </tr> <tr> <td>2. Стрит-ритейл</td> <td>9,0%</td> <td>4,7%</td> <td>13,2%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые площади</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал		1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,2%	5,3%	13,1%	2. Стрит-ритейл	9,0%	4,7%	13,2%	3. Торговые площади	-	-	-	9,0% (среднее значение Стрит-ритейл)
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал																
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,2%	5,3%	13,1%															
2. Стрит-ритейл	9,0%	4,7%	13,2%															
3. Торговые площади	-	-	-															

³⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 47

³⁶ НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"// <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

³⁷ В связи с санкционными ограничениями, введенными по отношению к РФ и прекращением деятельности части зарубежных аналитических компаний, количество аналитических материалов и публикаций существенно сократилось. Оценщик использует источники доступные на дату оценки

№ п/п	Источник информации					Ставки капитализации, %													
2	№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	9% (соответствует условиям по нижней границе)													
	1	Торговые помещения и здания	0,09		0,11		0,14												
<p style="text-align: center;"><i>Примечания:</i></p> <p>1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:</p> <p>2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города</p> <p style="text-align: center;">Данные портала СтатРиелт // https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda</p>																			
3	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 49					10,60%													
<p style="text-align: center;">15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (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 style="text-align: center;">10,60</td> <td style="text-align: center;">9,10</td> <td style="text-align: center;">12,13</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td style="text-align: center;">12,15</td> <td style="text-align: center;">10,05</td> <td style="text-align: center;">14,21</td> </tr> </tbody> </table>							НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,60	9,10	12,13	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,15	10,05
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																	
		ОТ	ДО																
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,60	9,10	12,13																
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,15	10,05	14,21																
4	Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции (расчет представлен ниже в таблице)					8,23%													
Среднее значение:					9,21%														

Таблица 15. Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции³⁸

№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
1	Продажа торгового помещения 577,2 кв. м с арендатором "Пятерочка" на ул. 9-я Парковая, 333 (5 минут от метро Первомайская). 1 линия домов. Помещение 577,2 кв.м. на 1 этаже, открытая планировка, отдельные входы: более 5 входов, высота потолка 3,2м, окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещения	торговое	220 000 000	17 760 000	8,1%	https://malinaproperty.ru/property/properties/Retail/177346

³⁸ Скриншоты источников информации приведены в разделе «Приложение 4. Рыночная информация» Отчета. Для проведения расчета использовались предложения о продаже помещений в Москве с известными данными о ставке аренды данных помещений. Расчет данным методом произведен в связи с сокращением количества аналитической информации и отсутствием информации по подsegmentу оцениваемых помещений (продуктовые магазины).

№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
2	Продажа торгового здания 443,4 кв.м. на ул. Севанская, д. 23 А (18 мин. Пешком от метро Царицыно), 1 линии домов. Двухэтажное здание общей площадью 443,4 кв.м. Из них на 1 этаже площадь 220,7 кв.м., на втором этаже 222,7 кв.м., смешанная планировка, несколько входов, витринные окна по фасаду. Земельный участок 600 кв.м. в долгосрочной аренде.	торговое	120 000 000	9 667 800	8,1%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178606
3	Продажа торгового помещения с Арендатором сетевой магазин "Магнолия", площадью 372 кв. м на ул. Спартаковская, д. 18 (3 минуты пешком от метро "Бауманская"). Первый этаж 272 кв. м, подвал 100 кв. м, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом.	торговое	210 000 000	18 000 000	8,6%	Malina Property, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/149366
4	Помещение на первой линии, круглосуточный магазин Дикси. В радиусе 350 метров нет конкурентов-аналогов! Технические характеристики: нежилое помещение расположенное на первом этаже 5-ти этажного жилого дома площадью 515 м2. Два отдельных входа, зона погрузки/разгрузки, витринное остекление, высота потолков 3.5 метров, центральные коммуникации.	торговое	162 800 000	13 860 000	8,5%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515.5_m_nadezhnyyarendator_4436557509?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToYOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjGU3loRldEVDZ0bkZlQlhlIjt9DzemLz8AAAA
5	Продажа торгового помещения с арендаторами, площадью 353,9 кв. м. "Магнит" по адресу: м вн.тер.г.п. Первомайское, квартал 27, д. 94. Первый этаж, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка - 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.	торговое	72 000 000	6 600 000	9,17%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/170464
6	Продажа торгового помещения с арендаторами, площадью 470 кв. м. сна ул. Первомайская, д. 96 (7 минут пешком до метро Первомайская). 1-я линия! 272,5 кв.м. на 1 этаже, 200 кв.м. в подвале, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3 м, есть вытяжка, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Объект располагается рядом с метро. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.	торговое	235 000 000	19 200 000	8,2%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160283
7	Продажа торгового помещения 480 кв.м. с арендатором супермаркет "Пятерочка" на ул. Новотетерки, д. 8 (20 мин. Пешком от м. Новогирево) 1 линия домов. Помещение 480 кв.м. располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход через тамбур и второй вход (разгрузка) со двора, высота потолка 3-4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт.	торговое	144 000 000	11 520 000	8,0%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178578
8	Продажа торгового помещения 370,4 кв. м с арендатором супермаркет "Дикси" на ул. 3-я Владимирская, д. 11 (12 мин. пешком от метро Перово). 1 линия домов. 1 этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.	торговое	135 000 000	10 080 000	7,5%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827

№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Величина ставки капитализации, %	Источник
9	Продажа торгового помещения 355 кв. м с Арендатором супермаркет Пятёрочка на ул. Щёлковское шоссе, д. 12к3 (20 минут пешком от метро Черкизовская). 1-я линия! Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зона разгрузки, высота потолка - 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в центре жилого массива. Большой пешеходный трафик вдоль помещения. Все необходимые коммуникации присутствуют: теплоснабжение, водоснабжение, канализация, каналы связи, электроснабжение	торговое	106 500 000	9 000 000	8,5%	Malina Property, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/properties-Retail/156805
10	Продажа торгового помещения с арендатором в поселении Воскресенское, Чечёрский проезд, д.128 (5 минут транспортом от метро Бунинская аллея). 1 линия! 243.3 кв. м на 1 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с фасада, зона погрузки/разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения	торговое	80 000 000	6 240 000	7,8%	Malina Property, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/properties-Retail/158946
	Среднее значение				8,23%	



Потери от недоиспользования


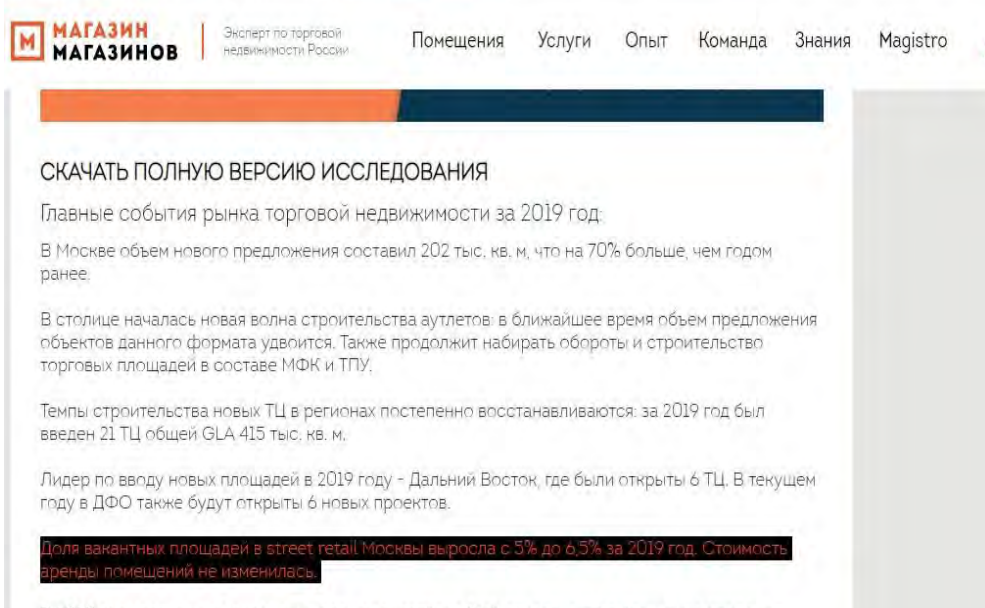
Таблица 16. Текущие потери от недоиспользования для формата стрит-ритейл в Москве

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %																									
1	<p>Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера, стр. 36</p> <p>Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13,8%</td> <td>6,6%</td> <td>21,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Стрит-ритейл</td> <td>10,8%</td> <td>4,4%</td> <td>17,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые площади</td> <td>11,9%</td> <td>5,0%</td> <td>18,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее значение	Расширенный интервал		1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	6,6%	21,0%	2. Стрит-ритейл	10,8%	4,4%	17,3%	3. Торговые площади	11,9%	5,0%	18,7%	10,8%						
Класс объектов	Активный рынок																										
	Среднее значение	Расширенный интервал																									
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	6,6%	21,0%																								
2. Стрит-ритейл	10,8%	4,4%	17,3%																								
3. Торговые площади	11,9%	5,0%	18,7%																								
2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,85</td> <td>0,98</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,75</td> <td>0,91</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,88</td> <td>0,99</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,76</td> <td>0,94</td> <td>0,86</td> </tr> </tbody> </table> <p>* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки; ** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.</p> <p>Данные портала СтатРиелт// https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2025-goda</p>	№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Торговые помещения и здания	0,85	0,98	0,92	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	0,84	3	Складские помещения и здания	0,88	0,99	0,94	4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	0,86	8%
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																							
1	Торговые помещения и здания	0,85	0,98	0,92																							
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	0,84																							
3	Складские помещения и здания	0,88	0,99	0,94																							
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	0,86																							

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %														
3	<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 48</p> <p>12. Недозагрузка</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 недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД</td> <td>15,69</td> <td>9,83</td> <td>20,71</td> </tr> <tr> <td>Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД</td> <td>17,85</td> <td>10,25</td> <td>25,29</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	15,69	9,83	20,71	Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	17,85	10,25	25,29	15,69%
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)												
		ОТ	ДО													
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	15,69	9,83	20,71													
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	17,85	10,25	25,29													
4	<p>NF Group. Street retail (торгово-розничные помещения) Москва. 2024 г. // https://psv4.userapi.com/s/v1/d/IKAdvdZjjXF-B6U5jNV-yaZViWWjVr8q8rDtpBF1qNnb1E1314det3QE3KMqbEkrWP-f5Q5TJM_RN27KRvhD1_xLZdf8gD4ETUSL-km0cI3Lnu2krLbQ/NF_Group_Rynok_strit_retei_774_la_Moskva_Itogi_2024.pdf</p>	7,7%														
	Среднее значение:	10,55%														

Таблица 17. Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.)

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %								
1	<p>Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2019 г., https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf</p>  <p>Основные показатели*</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²</td> <td>13,1/6,59</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈465,3/≈234,3</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈1675,2/≈961,8</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**</td> </tr> </tbody> </table> <p>Условия аренды в торговых центрах Москвы:</p>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²	13,1/6,59	Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈465,3/≈234,3	Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈1675,2/≈961,8	Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**	6,10%
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²	13,1/6,59									
Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈465,3/≈234,3									
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈1675,2/≈961,8									
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**									
2	<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, декабрь 2019, #MARKETBEAT Q4 2019 (RUS), http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/ (архив оценщика)</p>  <p>5,4 млн кв. м Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)</p> <p>156 тыс. кв. м Новое строительство в Москве в 2019 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p>7,6 % Доля свободных площадей все торговые центры, Москва</p> <p>175 тыс. руб./кв. м Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров города</p>	7,60%								
3	<p>CBRE подвела итоги 2019 года в области торговой недвижимости, https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-188798/</p>	6,00%								

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %
	<p>https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-1</p> <p>«Остров мечты» (GLA 70 тыс. кв. м, открытие заявлено на декабрь 2019 г.). В ближайшие 2 года мы ожидаем снижение объемов нового ввода и сокращение средней площади новых объектов. Заявленный девелоперами объем ввода в 2020 г. составляет 250 тыс. кв. м. Средняя площадь открытых ТЦ в 2019 г. составила 28,6 тыс. кв. м., в 2020 г. — 14,5 тыс. кв. м. Актуальными форматами в торговой недвижимости сегодня являются ТЦ в составе МФК, инфраструктурный ритейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ (community malls).</p> <p>Уровень вакантных площадей</p> <p>Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы снижается последние 3 года. Вакансия в торговых центрах, открытых в 2018–2019 г. выше среднего показателя по всем ТЦ Москвы — как правило, новые объекты открываются не полностью заполненными арендаторами. Мы ожидаем сохранение этого тренда (открытие незаполненных арендаторами ТЦ) и показатель вакантных площадей на уровне 6% к концу 2019 г. Серьезных предпосылок для роста уровня вакантных площадей в торговых центрах Москвы в 2020–2021 гг. нет, так как строящиеся объекты представляют собой либо небольшие районные торговые центры (площадью менее 15 тыс. кв. м), либо торговые площади в составе или рядом с новыми жилыми комплексами и инфраструктурными объектами (ТПУ), которые будут гарантировано обеспечены спросом со стороны торговых операторов в виду наличия трафика.</p> <p>Спрос</p> <p>Макроэкономические факторы (снижение реальных располагаемых доходов населения, инфляция) по-</p>	
4	<p>Торговые центры Москвы. Итоги 2019 года, https://shopandmall.ru/analytics/torgovye_centry_moskvy_itogi_2019_goda</p>  <p>Вакансия по ТЦ Москвы:</p> <p>Доля пустующих площадей по итогам 2019 года увеличилась с 5% до 6% в сравнении с прошлым годом. Рост вакансии, прежде всего, связан с реконструкцией в ряде давно функционирующих объектов.</p>	6,00%
5	<p>Торговая недвижимость России: итоги 2019 года, https://www.magazinmagazinov.ru/knowleges/analitika-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhimost-rossii-itogi-2019-goda/</p>  <p>СКАЧАТЬ ПОЛНУЮ ВЕРСИЮ ИССЛЕДОВАНИЯ</p> <p>Главные события рынка торговой недвижимости за 2019 год:</p> <p>В Москве объем нового предложения составил 202 тыс. кв. м, что на 70% больше, чем годом ранее.</p> <p>В столице началась новая волна строительства аутлетов: в ближайшее время объем предложения объектов данного формата удвоится. Также продолжит набирать обороты и строительство торговых площадей в составе МФК и ТПУ.</p> <p>Темпы строительства новых ТЦ в регионах постепенно восстанавливаются: за 2019 год был введен 21 ТЦ общей GLA 415 тыс. кв. м.</p> <p>Лидер по вводу новых площадей в 2019 году - Дальний Восток, где были открыты 6 ТЦ. В текущем году в ДФО также будут открыты 6 новых проектов.</p> <p>Доля вакантных площадей в street retail Москвы выросла с 5% до 6,5% за 2019 год. Стоимость аренды помещений не изменилась.</p> <p>В 2020 году возможно увеличение доли арендаторов fashion-сегмента в структуре спроса на</p>	6,50%
	Среднее значение:	6,44%

Операционные расходы (% от ПВД).

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,55	18,26	30,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,75	15,86	30,11

Рис. 15. Операционные расходы для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве³⁹

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	23
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	100

Рис. 16. Состав операционных расходов, %⁴⁰

Срок рыночной экспозиции.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8

Рис. 17. Срок экспозиции торговых объектов, месяцев⁴¹

3.3.3. Основные выводы

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 333 582- 596 825 руб./кв. м., среднее значение 440 825 руб./кв. м., медиана – 437 365 руб./кв. м., с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 36 000- 43 200 руб./кв. м/год, среднее значение – 38 900 руб./кв. м/год, медиана- 38 381 руб./кв. м/год с НДС без коммунальных платежей без учета скидки на торг.

Скидки на торг, согласно данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", для продажи по состоянию на 01.01.2025г. находятся в диапазоне 3-8%, по Москве - 5%.

Скидки на торг, согласно данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", для

³⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 48

⁴⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 48

⁴¹ СтатРиелт // <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

аренды по состоянию на 01.01.2025 г. находятся в диапазоне 3-6%, по Москве - 4%.

Уровень текущих вакансий для торговой недвижимости в формате Стрит Ритейл составляет 7,7%-15,69%, среднее значение – 10,55% от потенциального валового дохода. Согласно анализу рынка, идет тенденция на снижение вакантных площадей. Уровень вакансий для торговой недвижимости до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.) по разным оценкам, составлял 6%-7,6% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения в формате Стрит Ритейл, по разным оценкам, составляет 8,23% – 10,60%, среднее значение 9,21%.

Помещения, подобные объекту оценки, находятся в листингах от 4 до 15 месяцев, для Москвы срок рыночной экспозиции торговых помещений составляет 5 месяцев или 150 дней.⁴²

3.4. Анализ ликвидности

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

Таблица 18. Анализ существенных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Факторы	Характеристика и анализ влияния фактора на степень ликвидности Объекта оценки
Техническое состояние	Класс качества отделки «хорошее» (повышает ликвидность)
Масштабность	Общая площадь помещения составляет 923,4 кв. м. - относится к группе низко ликвидных площадей (понижает ликвидность).
Местоположение	Помещение расположено на первой линии автомагистрали районного значения – ул. Первомайская. Здание расположено на расстоянии около 1км от ст. метро «Первомайская», вблизи проходит достаточно большое количество городского автотранспорта (повышает ликвидность)
Количество потенциальных потребителей в регионе	Потенциальными покупателями данного объекта недвижимости могут быть компании Москвы и Московской области, а также других регионов, заинтересованные в приобретении помещений торгового назначения в Москве. Количество покупателей оценивается как умеренное.
Полнота ценовой информации об объекте залога в информационных источниках	Ценовая информация о продаже сопоставимых объектов недвижимости ограниченная, тем не менее, есть возможность определить средние цены на аналогичное имущество.
Степень уникальности объекта залога	Не обладает уникальностью
Возможность реализации объекта залога в качестве отдельных компонентов	Реализация имущества в качестве отдельных компонентов физически невозможна.
Состояние рынка недвижимости в регионе	Активное по сравнению с другими регионами России.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, т. к. количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как качественное. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:⁴³

Таблица 19. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

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

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, может составлять 150 дней⁴⁴ (соответствует типичному сроку экспозиции сопоставимых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости, расположенных в г. Москва). Степень ликвидности Объекта оценки определена как средняя.

Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

⁴² *СтамПвелм* // <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2025-goda>

⁴³ Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47.

⁴⁴ *СтамПвелм* // <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2025-goda>

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);

- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой сто-

- имости 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.

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

5.2. Рыночный (сравнительный) подход

5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

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

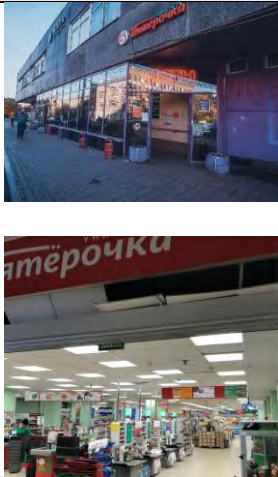


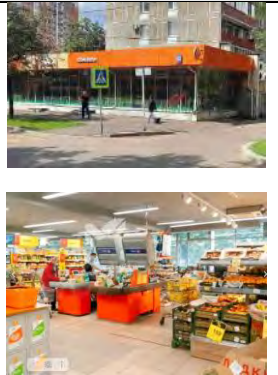
Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- назначение – встроенные или встроенно-пристроенные торговые помещения формата Стрит ритейл;
- местоположение - ВАО г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- масштаб- площадь объектов от 370 до 1 080 кв. м;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 4 к Отчету.

Таблица 20. Описание объектов сравнения⁴⁵

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Фото					
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. МО Восточное Измайлово, ул. Первомайская, д. 110, пом. 6/1 Зона между ЧТК и МКАД	г. Москва, ВАО, ул. 9-я парковая, д. 33 Зона между ЧТК и МКАД	г. Москва, ВАО, ул. Вехняя Первомайская, 29 Зона между ЧТК и МКАД	г. Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Сиреневый бул., д. 63к1 Зона между ЧТК и МКАД	г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 11 Зона между ЧТК и МКАД
Ценовая зона	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Подзона. Местоположение на территории г. Москвы в пределах МКАД	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Удаленность от ст. метро, мин.	12	3	12	В транспортной доступности	12
Локальное расположение	Первая линия магистральной улицы	Часть фасада выходит на первую линию магистральной улицы, часть фасада - на второстепенную улицу	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Передаваемые права на помещение	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1	1 этаж - 576 кв. м. (54%), подвал - 496 кв. м. (46%)	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	x	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177346	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515.5_m_nadezhnyy_arendator_4436557509?context=H4sIAAAA_AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjGU3loRldEVDZ0bkZlQlhlIjI9DzemLz8AAAA	https://rosretail.com/lots/gotovyy-arendnyy-biznes-nasirenevom-bulvare-1038m	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827
Источник информации	x	Malina Property, тел. +7 495 374 90 77	тел. 8 931 642-45-40	РосРитейл, тел. +7 495 106-19-99	Malina Property, тел. +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв. м	923,40	577,20	515,50	1 072,00	370,40
Цена предложения, руб.	?	220 000 000	162 800 000	298 000 000	135 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен, УСН
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	457 380	378 972	333 582	437 365
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Проверка достоверности информации о сделках

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

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

5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁴⁶ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

5.2.3. Внесение корректировок

Последовательность корректировок⁴⁷

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

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

$$Ц^{КОР} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r\Delta x_r).^{48}$$

⁴⁶ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

⁴⁷ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.

⁴⁸ Расшифровка обозначений в формуле приводится далее по тексту Отчета.

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

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

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

где:

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

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

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

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

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

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

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

Формула расчета корректировок имеет следующий вид:

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

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

K_{OO} – коэффициент состояния отделки Объекта оценки.

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

В расчете использованы средние значения коэффициентов.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

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

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

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

Условия рынка. Скидка на торг.

По последним данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт, скидки на торг для торговых помещений в г. Москве на дату оценки составляют 5%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	по регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Рис. 18. Скидки и торг⁴⁹

Таблица 21. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	457 380	378 972	333 582	437 365
Переданные права	вид права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	457 380	378 972	333 582	437 365
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	457 380	378 972	333 582	437 365
Дата продажи	дата	мар.25	мар.25	мар.25	мар.25	мар.25
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	457 380	378 972	333 582	437 365
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	434 511	360 023	316 903	415 497
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	434 511	360 023	316 903	415 497

⁴⁹ НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" // <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

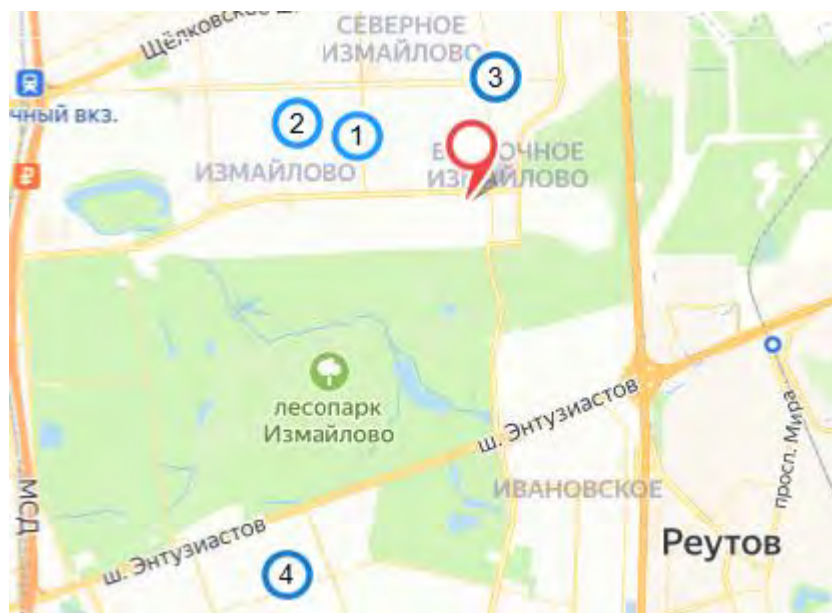


Рис. 19. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,55	0,52	0,53	0,46	0,51	0,58	0,56	0,57
	продажа	0,55	0,54	0,55	0,45	0,53	0,59	0,57	0,60
Торговые	аренда	0,52	0,59	0,54	0,54	0,59	0,61	0,66	0,56
	продажа	0,55	0,54	0,53	0,51	0,58	0,57	0,63	0,54
Производственно-складские	аренда	0,77	0,80	0,76	0,75	0,77	0,80	0,79	0,80
	продажа	0,77	0,76	0,77	0,73	0,75	0,79	0,82	0,79

Рис. 20. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵⁰

Следует отметить, что все объекты-аналоги расположены в зоне между ЧТК и МКАД, в одном направлении - восточном, корректировка на данный фактор не требуется.

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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г.:

⁵⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 77

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	1,17	1,28	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,18	1,26
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,08	1,16
	от 10 до 15 мин	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00

Рис. 21. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на удаление от метро⁵¹

Таблица 22. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁵²	12	3	12	В транспортной доступности	12
Удаленность от метро, мин	10-15	до 5 мин	10-15	транспортная доступность	10-15
Коэффициент	1	0,85	1,00	1,07	1,00
Корректировка, %	x	-15,00%	0,00%	7,00%	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, 01.01.2025 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	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 22. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁵³

Объект оценки расположен на красной линии улицы Первомайская, которая является магистральной улицей, также магистральной улицей является улица Северный бульвар, объекту оценки и объекту-аналогу № 3 присвоены коэффициенты 1,21. Объекты-аналоги №№ 2,4 расположены на первых линиях второстепенных улиц - ул. Верхняя Первомайская и ул. 3-я Владимирская, соответственно, объектам-аналогам №№ 2,4 присвоены коэффициенты 1,06. Часть фасада Объекта-аналога № 1 расположен на первой линии магистральной улицы – ул. 9-я Парковая, часть фасада расположена на второстепенной улице, присвоено среднее значение коэффициента 1,14 (=срзнач 1,21;1,06).

Таблица 23. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия магистральной улицы	Часть фасада выходит на первую линию магистральной улицы,	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы

⁵¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 45

⁵² Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁵³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 45

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
		часть фасада - на второстепенную улицу			
Коэффициент	1,21	1,14	1,06	1,21	1,06
Величина корректировки	x	1,07	1,14	1,00	1,14
Величина корректировки, %	x	6,61%	14,15%	0,00%	14,15%

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г., согласно которому зависимость от площади описывается следующим графиком:

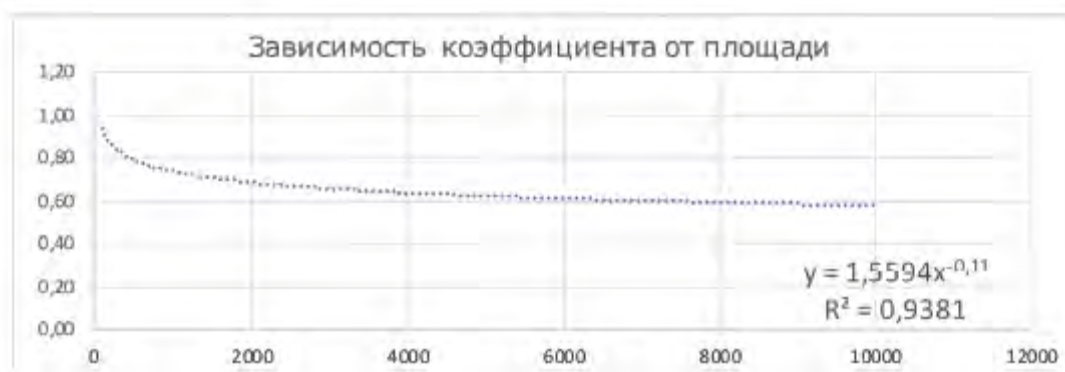


Рис. 23. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁴

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- Y – зависимость от площади объекта, кв. м. согласно формуле: $Y_{\text{оо}} = 1,5594 * x^{-0,11}$
- -0,11 – коэффициент торможения.

Таблица 24. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	923,4	577,2	515,5	1 072,0	370,4
Коэффициент	0,736	0,775	0,785	0,724	0,814
Корректировка	x	0,95	0,94	1,02	0,90
Корректировка, %	x	-5,04%	-6,21%	1,65%	-9,56%

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, 01.01.2025 г.

⁵⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 46

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	1,22	1,11	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Рис. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵⁵

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,2,4 расположены на 1 этажах, присвоен коэффициент 1,22 (отношение арендной ставки объекта, расположенного на 1 этаже, к арендной ставке объекта, расположенного в подвале). Объект-аналог № 3 расположен на 1 этаже и в подвале, требуется корректировка к объекту-аналогу № 3. Часть площади объекта-аналога № 3 расположена на 1 этаже – 576 кв.м. (54%)–коэффициент 1,22, часть площади 496 кв.м. – в подвале (46%) – коэффициент 1. Коэффициент корректировки к объекту-аналогу № 3 составит 1,12 ($=0,54*1,22+0,46*1$), соответственно корректировка составит +9,05% ($=(1,09-1)*100\%$).

Корректировки к объектам-аналогам не вводились по следующим элементам сравнения: на тип входа, на техническое состояние, на тип парковки, на наиболее эффективное использование, т. к. по данным элементам сравнения объекты-аналоги имеют схожие характеристики с Объектом оценки.

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

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

5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

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

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

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

⁵⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 47

Таблица 25. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	434 511	360 023	316 903	415 497
Расстояние до ст. метро, мин.	12	3	12	В транспортной доступности	12
Удаленность от метро, мин	10-15	до 5 мин	10-15	транспортная доступность	10-15
Корректировка	1	0,85	1,00	1,07	1,00
Корректировка, %	x	-15,00%	0,00%	7,00%	0,00%
Локальное расположение	Первая линия магистральной улицы	Часть фасада выходит на первую линию магистральной улицы, часть фасада - на второстепенную улицу	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Коэффициент	1,21	1,14	1,06	1,21	1,06
Корректировка		1,07	1,14	1,00	1,14
Корректировка, %	x	6,61%	14,15%	0,00%	14,15%
Общая площадь, кв. м	923,4	577,2	515,5	1 072,0	370,4
Коэффициент	0,736	0,775	0,785	0,724	0,814
Корректировка		0,95	0,94	1,02	0,90
Корректировка, %	x	-5,04%	-6,21%	1,65%	-9,56%
Этаж расположения	1	1	1	1 этаж - 576 кв. м. (54%), подвал - 496 кв. м. (46%)	1
Коэффициент	1,22	1,220	1,22	1,12	1,22
Корректировка		1,00	1,00	1,09	1,00
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	9,05%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-13,43%	7,94%	17,70%	4,59%
Итого скорректированная цена аналогов	x	376 159	388 609	372 996	434 572
Сумма модулей частных корректировок		26,65%	20,36%	17,70%	23,71%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	0,73	0,80	0,82	0,76
Весовой коэффициент	100,0%	23,5%	25,6%	26,4%	24,5%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	392 808	88 558	99 326	98 521	106 403
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, руб. с НДС	362 718 870				

Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 17%; коэффициент вариации – 7% (меньше предельно допустимого значения 33%), что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.

5.3. Доходный подход

К оценке применен метод дисконтирования денежных потоков.

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

Последовательность применения метода дисконтирования денежных потоков для оценки недвижимости:⁵⁶

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

5.3.1. Выбор модели денежного потока

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

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

5.3.2. Определение длительности прогнозного периода

При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,80⁵⁷ года (исходя из даты оценки – 14 марта 2025 г.). Последний год прогнозного периода – 2028 г.

⁵⁶ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

⁵⁷ 0,80 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2025 г.

5.3.3. Прогноз ПВД

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

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

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

Таблица 26. Описание объектов сравнения для определения рыночной ставки аренды

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. МО Восточное Измайлово, ул. Первомайская, д. 110, пом. 6/1	г. Москва, ВАО, ул. 15-я парковая, д. 44 к1	Москва, ВАО, ул. Уральская, 5	г. Москва, ВАО, шю Энтузиастов, 98Б	г. Москва, ВАО, ул. Байкальская, 45
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
Местоположение (направление) на территории г. Москвы в пределах МКАД	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Расстояние до ст. метро, мин.	12	В транспортной доступности	6	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутри квартально	Первая линия второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	цоколь (220 кв.м.-52%), 1 этаж (200 кв.м. - 48%)	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наличие витринного остекления	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_420_m_4805713766?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOiJ4JjtzOjE2OjRd3JvWGdaU0pKdXlrSlDWlJt	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_368-850_m_m_schelkovskaya_300_m_4278816849?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOiJ4JjtzOjE2OjRd3JvWGdaU0pKdXlrSlDWlJt	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_300_m_3316499766	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/restoran_magazin_salon_bank_ofi_s_kafe_pitstva_1_etazh_4700018188?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOiJ4JjtzOjE2OjRd3JvWGdaU0pKdXlrSlDWlJt

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
		93s7_Gz8AAAA	2OiJac2hlaW04MENmS1ZQW GRYIjt9j17L9z8AAAA		MENmS1ZQWGRYIjt9j17L9z8 AAAA
Источник информации	х	8 964 622-11-65	8 966 046-78-94	8 958 752-11-36	тел. 8 931 641-87-86
Общая площадь, кв.м	923,40	420,0	848,2	300,0	900,0
Арендная ставка, руб./мес.	?	1 100 000	2 300 000	900 000	2 250 000
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	31 429	32 539	36 000	30 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен, УСН	Не включен, УСН	Не включен, УСН	Не включен, УСН
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на КП, %	х	0,00%	0%	0%	0%
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	х	37 714	39 047	43 200	36 000
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, которые передаются на праве аренды. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Согласно проведенному анализу, арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные. Учитывая это, необходимо произвести корректировку на контрактный нематериальный актив. Данная корректировка рассчитывается отдельно и суммируется с итоговой стоимостью Объекта оценки, поэтому в рамках данного расчета данный фактор не учитывается. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

Условия сделки. Арендные ставки объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Для определения относительной величины снижения Оценщиком использованы данные, согласно НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" для Москвы в размере 4%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95

Рис. 25. Скидки на торг⁵⁸

⁵⁸СтамПурелм // <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

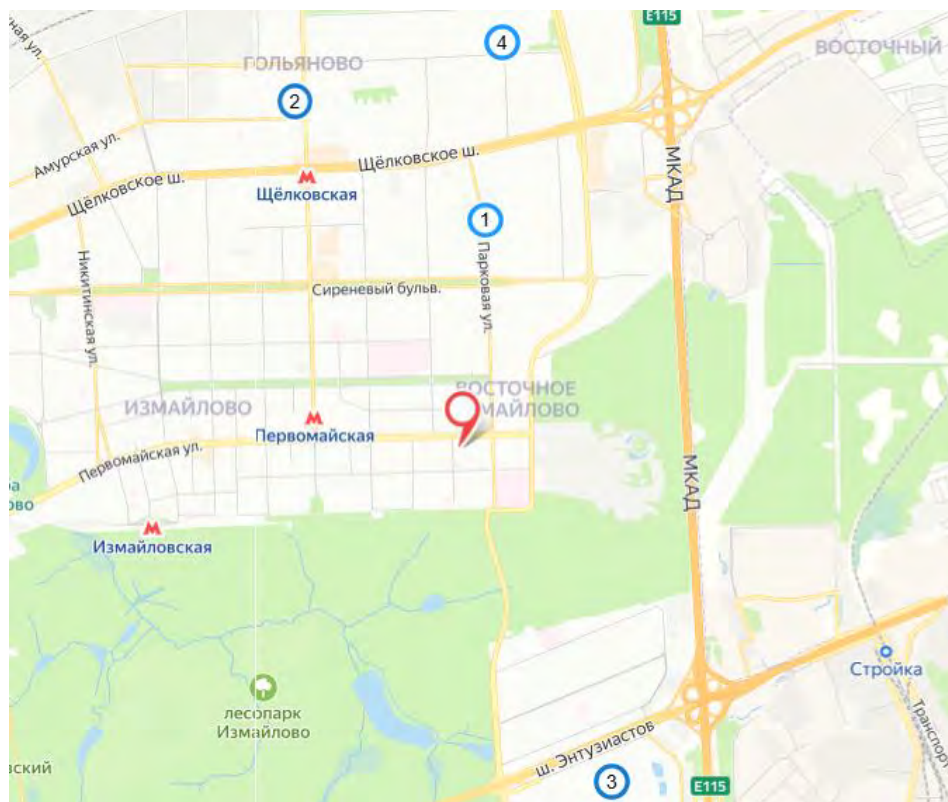
Таблица 27. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	37 714	39 047	43 200	36 000
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	37 714	39 047	43 200	36 000
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	-	37 714	39 047	43 200	36 000
Дата продажи	дата	сен.24	мар.25	мар.25	мар.25	мар.25
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	37 714	39 047	43 200	36 000
Совершенная сделка/предложение	тип	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	36 206	37 485	41 472	34 560
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	36 206	37 485	41 472	34 560

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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


Рис. 26. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,55	0,52	0,53	0,46	0,51	0,58	0,56	0,57
	продажа	0,55	0,54	0,55	0,45	0,53	0,59	0,57	0,60
Торговые	аренда	0,52	0,59	0,54	0,54	0,59	0,61	0,66	0,56
	продажа	0,55	0,54	0,53	0,51	0,58	0,57	0,63	0,54
Производственно-складские	аренда	0,77	0,80	0,76	0,75	0,77	0,80	0,79	0,80
	продажа	0,77	0,76	0,77	0,73	0,75	0,79	0,82	0,79

Рис. 27. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵⁹

Следует отметить, что все объекты-аналоги расположены в зоне между ЧТК и МКАД, в одном направлении - восточном, корректировка на данный фактор не требуется.

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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г.:

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,17	1,28	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,18	1,26
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,08	1,16
	от 10 до 15 мин	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00

Рис. 28. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на удаление от метро⁶⁰

Таблица 28. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶¹	12	В транспортной доступности	6	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Удаленность от метро, мин	10-15	в транспортной доступности	5-10	в транспортной доступности	в транспортной доступности
Коэффициент	1	1,07	0,93	1,07	1,07
Корректировка, %	x	7,00%	-7,00%	7,00%	7,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г.

⁵⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 77

⁶⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 45

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

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	1,33
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. 29. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶²

Объект оценки расположен на красной линии улицы Первомайская, которая является магистральной улицей, также на магистральной улице расположен объект-аналог № 2, присвоены коэффициенты 1,21. Объекты-аналоги №№ 1,4 расположены на первых линиях второстепенных улиц, объектам-аналогам №№ 1,4 присвоены коэффициенты 1,06. Объект-аналог № 3 расположен внутри квартально, присвоен коэффициент коэффициента 1.

Таблица 29. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутри квартально	Первая линия второстепенной улицы
Коэффициент	1,21	1,06	1,21	1	1,06
Величина корректировки, %	x	14,15%	0,00%	21,00%	14,15%

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, 01.01.2025 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	1,22	1,11	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Рис. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁶³

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2-4 расположены на 1 этажах, присвоен коэффициент 1,12 (отношение удельной цены арендной ставки объекта, расположенного на 1 этаже к удельной арендной ставке объекта, расположенного в цоколе). Часть площади объекта-аналога № 1 - 220 кв.м. (52%) расположена в цокольном этаже, этой части присвоен коэффициент 1, часть площади 200 кв.м. (48%) на 1 этаже, данной части присвоен коэффициент 1,12, требуется корректировка к объекту-аналогу № 1. Объекту-аналогу № 1 присвоен коэффициент 1,058 ($=0,52*1+0,48*1,12$), соответственно корректировка составит +5,9% ($=1,12/1,058-1$)*100%).

⁶² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 45

⁶³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 47

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г., согласно которому зависимость от площади описывается следующим графиком:

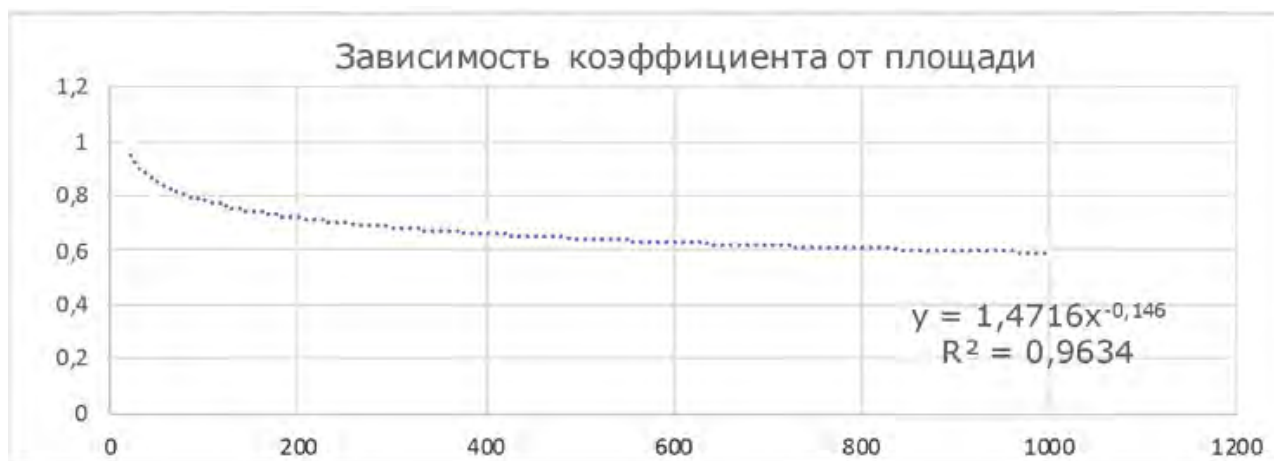


Рис. 31. Зависимость удельной арендной ставки специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶⁴

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- Y – зависимость от площади объекта, кв. м. согласно формуле: $Y_{\text{об}} = 1,4716 * x^{-0,146}$
- $-0,146$ – коэффициент торможения.

Таблица 30. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	923,4	420,0	848,2	300,0	900,0
Коэффициент	0,543	0,609	0,550	0,640	0,545
Корректировка	x	-10,87%	-1,23%	-15,14%	-0,37%

Корректировки к объектам-аналогам не вводились по следующим элементам сравнения: на тип объекта, тип входа, техническое состояние, тип парковки, наиболее эффективное использование, т. к. по данным элементам сравнения объекты-аналоги имеют схожие характеристики с Объектом оценки.

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

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

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 5.2.4).

⁶⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 46

Таблица 31. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	36 206	37 485	41 472	34 560
Расстояние до ст. метро, мин.	12	В транспортной доступности	6	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Удаленность, мин	10-15	в транспортной доступности	5-10	в транспортной доступности	в транспортной доступности
Коэффициент	1,00	1,07	0,93	1,07	1,07
Корректировка, %	x	7,00%	-7,00%	7,00%	7,00%
Локальное расположение	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутри квартално	Первая линия второстепенной улицы
Коэффициент	1,21	1,06	1,21	1	1,06
Корректировка, %	x	14,15%	0,00%	21,00%	14,15%
Этаж	1,0	цоколь (220 кв.м.-52%), 1 этаж (200 кв.м. - 48%)	1	1	1
Коэффициент	1,12	1,058	1,12	1,12	1,12
Корректировка, %	x	5,90%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	923,4	420,0	848,2	300,0	900,0
Коэффициент	0,543	0,609	0,550	0,640	0,545
Корректировка, %	x	-10,87%	-1,23%	-15,14%	-0,37%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	16,19%	-8,23%	12,86%	20,78%
Итого скорректированная цена аналогов	x	42 066	34 399	46 806	41 740
Сумма модулей частных корректировок	x	37,92%	8,23%	43,14%	21,52%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	62,08%	91,77%	56,86%	78,48%
Весовой коэффициент	100,0%	21,5%	31,7%	19,7%	27,1%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС, с ЭР, без КУ	40 477	9 031	10 916	9 203	11 327

Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 36%; коэффициент вариации – 12% (меньше предельно допустимого значения 33%), что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.

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

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

Таблица 32. Расчет потенциального валового дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	923,7
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м./год	40 477
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	37 376 355

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

Таблица 33. Прогноз ИПЦ

Показатель	2025	2026	2027	2028
Институт "Центр развития". Консенсус-прогноз на 2025-2031 гг. (опрос 10-19 февраля 2025 г.) https://dcenter.hse.ru/	6,90%	4,70%	3,90%	3,80%
Макроэкономический опрос Банка России, февраль 2025 г. // https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/	6,8%	4,6%	4,00%	н/д
Инфляция, принимаемая к расчету	6,9%	4,7%	4,0%	3,9%

По прогнозу Института «Центр развития» ожидается инфляция в РФ в 2025 году 6,9%, в последующие годы снизится и по оценкам составит 3,9% и далее 3,8%. По прогнозам Банка России инфляция в 2025 г составит 6.8%, далее снижение до 4%.

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 10–19 февраля 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,6	1,5	1,8	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,7	2,8	2,9	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,1	2,1	1,4	1,5	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	3,9	3,8	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	17,00	11,75	8,84	8,09	7,85	7,83	7,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	104,9	108,8	110,3	111,6	113,9	117,2	116,8
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,4	64,3	64,0	65,1	66,0	67,5	72,9

Рис. 32. Прогноз инфляции Института «Центр развития» на 2025-2031 гг.⁶⁵

Результаты опроса: февраль 2025 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/ оценка**)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,8 (6,0)	4,6 (4,5)	4,0 (4,0)

Рис. 33. Прогноз инфляции Банка России на 2025-2027 гг.⁶⁶

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

⁶⁵ Источник: Институт «Центр развития». Консенсус – прогноз на 2025-2031 гг (опрос 10-19 февраля 2025 г.) // <https://dcenter.hse.ru/>

⁶⁶ Банк России. Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2025 года (дата проведения опроса 31 января-4 февраля 2025) // https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Таблица 34. Прогноз ПВД (с НДС, без коммунальных расходов)

Период	14.03.2025 – 31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м /год	40 477	43 250	45 261	47 048	48 883
Долгосрочный темп роста в год, %	6,9%	4,7%	4,0%	3,9%	3,9%
Площадь, кв. м	923,4	923,4	923,4	923,4	923,4
Период	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	29 797 261	39 936 636	41 793 689	43 444 540	45 138 877

5.3.4. Прогноз ДВД

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

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

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

Величина потерь от незаполняемости и неуплаты определяется по следующей формуле:

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

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

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

Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости ситуацию, используется переменная величина недозагрузки при сдаче в аренду до конца 2025 г., начиная с 2027 г и постпрогнозном периоде - данные по вакансии за последний стабильный с точки зрения экономики РФ год (до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ), а именно 2019 г. Оценщик допускает, что к 2027 г. ситуация на рынке торговой недвижимости стабилизируется в связи с низким вводом новых площадей и реконцепцией имеющихся торговых пространств.

Текущие потери от недоиспользования для торговой недвижимости формата стрит-ритейл в Москве составляют 10,5%. (раздел 3.3.2 отчета). Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.) составляли 6,44%.⁶⁷

Потери от недоиспользования на текущую дату, согласно анализу рынка, составляют 10,5%. По ожиданиям экспертов, заполняемость торговых площадей до уровня 2019 года - 6,44% (до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ) будет в дальнейшем снижаться, на этом основании, потери от недоиспользования на 2026 год Оценщик принимает как среднее значение между значениями на текущую дату (10,5%) и докризисного значения (6,44%), т.е. 8,49% (срзнач 10,5%; 6,44%).

Таблица 35. Расчет действительного (эффективного) валового дохода (с НДС, без КУ)

Период	14.03.2025 – 31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	29 797 261	39 936 636	41 793 689	43 444 540	45 138 877
Потери от недоиспользования, %	10,5%	8,49%	6,44%	6,44%	6,44%
Потери от неуплаты, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	26 654 395	36 544 518	39 102 175	40 646 711	42 231 933

⁶⁷ Раздел 3.3.2. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены» настоящего отчета

5.3.5. Прогноз операционных расходов (ОР)

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

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

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

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения была принята согласно данным справочника «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г. в размере среднего значения для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД – 24,55%.

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,55	18,26	30,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,75	15,86	30,11

Рис. 34. Операционные расходы, %⁶⁸

На основании информации, представленной Заказчиком, а также сведениям Договора №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года, было выявлено, что операционные расходы Объекта оценки не включают платежи за земельный участок. Поэтому для расчета расходов собственника, подлежащих вычету, по Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г. были исключены данные платежи согласно структуре операционных расходов, представленной ниже.

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	100

Рис. 35. Состав операционных расходов, %⁶⁹

⁶⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 48

⁶⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 48

24,55% -среднее значение операционных расходов для объектов, расположенных в пределах МКАД, без учета коммунальных платежей, которые в составе ОР составляют 23%, в т.ч. платежи за земельный участок в составе операционных расходов составляют 5%. Так как у Объекта оценки отсутствуют платежи за землю, то операционные расходы принимаем к расчету без них. Доля платежей за землю составляет: 1,59% (=24,55%*5%/(100%-23%)). Таким образом, размер операционных расходов без платежей за земельный участок составляют 22,96% (= 24,55%-1,59%).

Таблица 36. Выделение доли платежей за землю в составе ОР, %

Наименование расходов	Среднее значение вида расхода в операционных расходах с учетом КУ, %	Среднее значение вида расхода в операционных расходах, %	Среднее значение вида расхода в операционных расходах без учета КУ, %	Среднее значение вида расхода в операционных расходах без учета КУ, %
Налог на имущество	7%	7%	9,1%	2,23%
Платежи за землю	5%	5%	6%	1,59%
Страхование	4%	4%	5,2%	1,28%
Управление	14%	14%	18,2%	4,46%
КУ	23%	0%	-	-
ЭР	20%	20%	26,0%	6,38%
Реклама	12%	12%	15,6%	3,83%
Резерв на замещение	15%	15%	19,5%	4,78%
Налог на имущество	100%	77%	100,0%	24,55%

Таблица 37. Прогноз операционных расходов

Период	14.03.2025 – 31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	29 797 261	39 936 636	41 793 689	43 444 540	45 138 877
Операционные расходы (ОР), %	22,96%	22,96%	22,96%	22,96%	22,96%
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	6 840 213	9 167 792	9 594 094	9 973 061	10 362 010

5.3.6. Расчет текущей величины денежных потоков (ЧОД)

Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Таблица 38. Расчет чистого операционного дохода

Период	14.03.2025 – 31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	26 654 395	36 544 518	39 102 175	40 646 711	42 231 933
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	6 840 213	9 167 792	9 594 094	9 973 061	10 362 010
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС в год	19 814 182	27 376 726	29 508 081	30 673 651	31 869 923

5.3.7. Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{70}$$

⁷⁰ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Ставка капитализации принята согласно раздела 3.3.2 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговых помещений в размере 9,21%.

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

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

Таблица 39. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	14.03.2025 – 31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	9,21%				
Долгосрочный темп роста в год, %	6,9%	4,7%	4,0%	3,9%	3,9%
Ставка дисконтирования, %	16,06%	13,86%	13,16%	13,11%	13,11%

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

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

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

5.3.8. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

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

, где:

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

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

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

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2024 г. составляет: 0,15=0,29 года / 2.

Таблица 40. Расчет текущей стоимости денежных потоков

Период	14.03.2025 – 31.12.2025	2026	2027	2028
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	19 814 182	27 376 726	29 508 081	30 673 651
Период	0,80	1,80	2,80	3,80

Период	14.03.2025 – 31.12.2025	2026	2027	2028
Середина периода (период дисконтирования)	0,40	1,30	2,30	3,30
Ставка дисконтирования	16,06%	13,86%	13,16%	13,11%
Коэффициент дисконтирования	0,9424	0,8323	0,7332	0,6481
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	18 672 302	22 784 821	21 636 431	19 880 430

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

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

Таблица 41. 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 42. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. с НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток в постпрогнозном периоде, руб. с НДС	31 869 923
2	Ставка капитализации	9,21%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС (3=1/2)	346 159 716
4	Коэффициент дисконтирования ⁷¹	0,6094
5	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС (6=3*5)	210 956 369

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,80.

⁷¹ Коэффициент дисконтирования последнего прогнозного года для расчета постпрогнозной стоимости, рассчитывается по формуле на конец периода

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

5.3.10. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

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

Таблица 43. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Период	14.03.2025 – 31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	18 672 302	22 784 821	21 636 431	19 880 430	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС					210 956 369
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учета НДС, руб.	293 930 353				

Раздел 6. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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

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

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

- Договоры аренды помещений на более выгодных, по сравнению с рынком, условиях. Подобная ценность встречается наиболее часто. Результатом такой сделки становится заинтересованность в арендуемом имуществе, поскольку арендатор, по сути, получает право на недвижимость на период действия аренды, а собственник, передавая объект в аренду по договорной цене, уступает нечто большее, чем просто право на аренду.
- Договоры оптовой купли-продажи, складирования и перевозки товаров, заключенные на выгодных условиях.
- Финансовые соглашения, позволяющие получить капитал на более выгодных условиях или под меньший процент.
- Страхование покрытие по более выгодным ставкам, чем на рынке.
- Контракты на поставку сырья или товаров на преимущественных условиях.
- Контракты в сфере услуг, например, на установку оборудования, обработку данных или на коммунальные услуги, заключенные на выгодных условиях.
- Лицензии или правительственные разрешения, которые выдаются в ограниченном количестве или получение которых требует больших затрат, в том числе временных.
- Соглашения с бывшим собственником активов или руководителем о запрете работы в той же отрасли.

- Ограничения, вытекающие из договора, на ведение деятельности на определенной территории или в отношении группы товаров (например, в договоре франчайзинга).
- Лицензионное соглашение на использование интеллектуальной собственности, которое обеспечивает лицензиату несоизмеримо большую экономическую выгоду по сравнению с фактической стоимостью лицензии.

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

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

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

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

Рис. 36. Возможности применения различных подходов при оценке НМА⁷²

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

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

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

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

Каждый из этих методов основан на дисконтировании прогнозных денежных потоков, или (в простых

⁷² Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО», часть 1, <https://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>

случаях) – применении оценочных мультипликаторов. Для рассчитываемого объекта наиболее целесообразным является метод оценки добавочного дохода.

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

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

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

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

Таблица 44. Расчет денежных потоков по рыночным условиям и по договору аренды в первый прогнозный год с эксплуатационными расходами без учета коммунальных услуг, руб. с НДС

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
1	Рыночная ставка аренды с НДС и эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. в год	40 477	Расчет Оценщика (удельная арендная ставка определена в п. 5.3.3. данного Отчета)
2	Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	46 784	Расчет Оценщика (удельная арендная ставка см. раздел 2 данного Отчета)

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 2,69⁷³ года, исходя из даты оценки – 14 марта 2025 г., дата окончания прогнозного периода является дата окончания действия долгосрочного договора аренды – 24 ноября 2027 г.

Таблица 45. Определение ставки дисконтирования⁷⁴

Период	14.03.2025 – 31.12.2025	2026 г.	01.01.2027-24.11.2027
Ставка капитализации, %		9,21%	
Долгосрочный темп роста в год, %	6,9%	4,7%	4,0%
Ставка дисконтирования, %	16,06%	13,86%	13,16%

Таблица 46. Расчет корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

Период	14.03.2025 – 31.12.2025	2025 г.	01.01.2027 г.-24.11.2027 г.
Денежный поток по рыночным условиям с эксплуатационными расходами без учета коммунальных услуг (ДВД), руб. с НДС ⁷⁵	26 654 395	36 544 518	35 083 341
Денежный поток (ДВД) по договору аренды с эксплуатационными расходами без учета коммунальных услуг, руб. с НДС	34 440 000	43 200 000	38 760 000
Разница денежных потоков по договору аренды и по рыночным условиям	7 785 605	6 655 482	3 676 659
Период	0,80	1,80	2,69
Середина периода (период дисконтирования)	0,40	1,30	2,19
Ставка дисконтирования	16,06%	13,86%	13,16%
Коэффициент дисконтирования	0,9424	0,8323	0,7332
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	7 336 925	5 539 157	2 695 864
Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды, руб.	15 571 946		

⁷³ 0,80 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2025 г.; 0,90 года – доля года с начала 2027 года до конца действия долгосрочного договора аренды (24 ноября 2027 г.)

⁷⁴ Подробно про ставку дисконтирования в разделе 5.3.7. Отчета

⁷⁵ Денежный поток без учета недозагрузки (вакантности), так как Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года не предполагает периоды вакантности

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Рис. 37. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁷⁶

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

Рис. 38. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁷⁷

⁷⁶ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 47. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица 48. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	362 718 870	293 930 353	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	319 192 606	245 431 845	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	406 245 135	342 428 861	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	319 192 606	342 428 861	
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

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

Таблица 49. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	1	33,3%
Рыночный (сравнительный) подход	2	66,7%
Сумма	0	0,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	1	33,3%
Рыночный (сравнительный) подход	2	66,7%
Сумма	0	0,0%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	1	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	1	50,0%
Сумма	0	0,0%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	1	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	1	50,0%
Сумма	0	0,0%

Таблица 50. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный (рыночный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	25,00%	8,33%	16,67%
Достоверность информации	25,00%	8,33%	16,67%
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	25,00%	12,50%	12,50%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	41,67%	58,33%

Таблица 51. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки без учета корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Не применялся	0%
Рыночный (сравнительный) подход, руб.	362 718 870	58,3%
Доходный подход, руб.	293 930 353	41,7%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	334 056 988	

⁷⁷ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

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

Таблица 52. Согласование результатов расчета корректировки на наличие долгосрочного договора аренды Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	-	0%
Доходный подход, руб.	14 602 717	100%
Итоговая стоимость корректировки на наличие долгосрочного договора аренды, расчетно, руб. с НДС	15 571 946⁷⁸	
Стоимость Объекта оценки без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, руб. с НДС	334 056 988	
Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г., по состоянию на 14 марта 2025 года, руб. с НДС (округленно)	349 628 935⁷⁹	
Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г., по состоянию на 14 марта 2025 года, руб. без НДС (округленно)	291 357 000	

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

Таким образом,

Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.⁸⁰, по состоянию на 14 марта 2025 года (округленно) составляет:

291 357 000 (Двести девяносто один миллион триста пятьдесят семь тысяч) рублей, без учета НДС.

⁷⁸ Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемым объектом, его невозможно продать или передать отдельно от помещения. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ при продаже объекта недвижимости, права на нематериальный актив передаются вместе с ним. В связи с данными фактами полученная величина стоимости является условной и не может рассматриваться отдельно от нежилого помещения.

⁷⁹ Получена путем суммирования справедливой стоимости нежилого помещения и корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

⁸⁰ Расчет стоимости Объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Источники информации

1. ""Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
5. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
6. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
9. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.
10. Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008.
11. Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под ред. Л. А. Лейфера,
12. НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.01.2025 г.
13. Справочник оценщика недвижимости – 2024. «Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под ред. Л. А. Лейфера,. Нижний Новгород, 2024. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Под ред. Л. А. Лейфера.
14. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г.

Приложение 2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 41

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

г. Москва

«04» марта 2025 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 Спсисвого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/25 от 01.01.2025 г., с одной стороны, и

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

заключили настоящее Задание на оценку № 41 к Договору № 2/19 об оценке имущества от «26» ноября 2019 г. (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

1. В соответствии с п.1.1 Договора № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «26» ноября 2019 г. (далее – «Договор»), Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, и требованиями Договора устанавливать в отношении объектов оценки рыночную (справедливую) стоимость.

2. Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, составляющего Фонд, проводится нижеуказанным специалистом-оценщиком (далее по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющим соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1. Васильевой Татьяной Юрьевной, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000013/24 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования: с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037064-1 от 24 мая 2024 года, № 045584-2 от 15 ноября 2024 года «Оценка движимого имущества», № 043051-3 от 09 августа 2024 года по направлению «Оценка бизнеса», членство в членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), свидетельство № 3996 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 22 (Двадцати двух) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

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

Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, Дополнительное соглашение № 2 от 22 ноября 2024 года., срок действия договора страхования: с 22 декабря 2024 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 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей, указанной в полисе ПАО СК «Росгосстрах» № 27808100-470802623679-134-131. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (едиными)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».

Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной

Передан через Диадок: 05.03.2025 10:38 GMT+03:00
b5a91c96-9b1e-484c-93f8-59a15aee623d
Страница 1 из 7



деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.

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

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

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

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

• Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, Дом 110, Помещение 6/1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085 – право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права -аренда.

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

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

8. Предпосылки стоимости и основания для их установления:

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

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

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

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

9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 14 марта 2025 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 обнаружение.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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:

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

16. Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.

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

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

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

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;



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

20. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее 14 марта 2025 г.

21. Стоимость услуг по настоящему Заданию на оценку составляет _____ (двести) рублей _____ копеек, в том числе НДС 5% в размере _____ рублей _____ копеек.

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

23. Адреса и банковские реквизиты сторон:

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ИНН 7728142469, КПП 770301001
Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
р/с № 40701810801850000387 в АО "АЛЬФА-БАНК" Г. МОСКВА
к/с 3010 1810 2000 0000 0593 БИК 044 525 593
Тел. +7 (495) 797-31-52; факс +7 (495) 797-31-51

**Первый заместитель Генерального директора,
Финансовый директор** _____ / **А.В. Списивый** /

Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Адрес места нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Московская застава, ул. Киевская, д. 5, к. 3, лигера 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 407028106390000006333 в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург
к/с 30101810200000000704 БИК 044030704





Генеральный директор _____ / **С.О. Найчук** /



Идентификатор документа b8a61c86-9b1e-484c-93f8-59af53ee8c3d



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

	Организация, сотрудник	Доверенности: 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" Спикер Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37f94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386800C7B103804907D2E69 23D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	05.03.2025 10:38 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02CEA769001BB258A048756E33 58AF2F88 с 01.11.2024 09:14 по 01.02.2026 09:14 GMT+03:00	05.03.2025 16:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

Аналог № 1.

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177346>

Продажа торгового помещения с арендаторами метро Первомайская

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 177346) г. Москва, 9-я Парковая д. 33 📍 Первомайская (пешком 5 мин.) Просмотров: 659

Цена объекта : 220 000 000 ₽ Цена за м2 : 381 282 ₽

Уведомить о снижении цены

- Площадь: 577 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 3,2 м
- Мощность электроэнергии: 142 кВт
- Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор: **продуктовая сеть "Пятерочка", пекарня пекарня**

Месячная аренда плата: 1 480 000 руб.
 Годовой арендный поток: 17 760 000 руб.
 Окупаемость: 12.4 лет (без учета индексации)
 Доходность: 8.1% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 : 381 282 руб
 Общая стоимость : 220 000 000 руб
 Комиссия: Без комиссии

Отправить собственнику коммерческое предложение

Хочу посмотреть Предложить цену

Станция метро Первомайская

9-я Парковая улица, 33

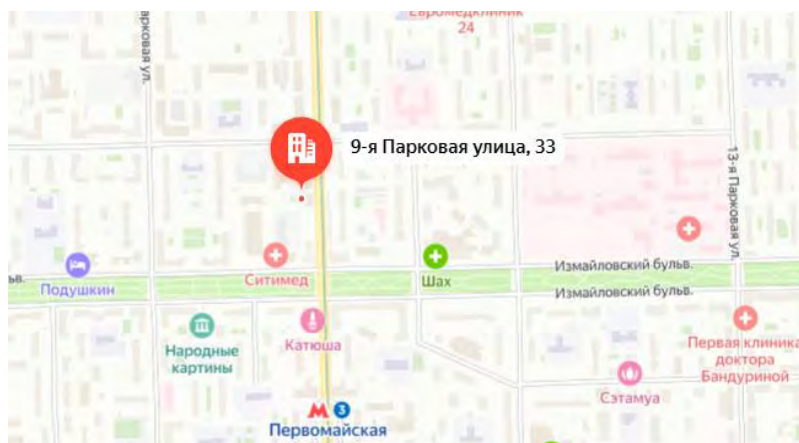
Добавить Сбросить

3 мин 285 м

↑ 0 м ↓ 0 м 🚶 380 шагов

190 м
180 м

Станция метро-клуб Первомайская



Аналог 2.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515.5_m_nadezhnyy_arendator_4436557509?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGU3loRldEVDZ0bkZlQlhlIjt9DzemLz8AAAA

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

Продажа помещения 515.5 м² надежный арендатор

162 800 000 ₽ 315 810 ₽ за м²
История цены

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 924 911-67-62

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?
Ещё продаёте? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Бизнес недвижимость в Москве
Компания
На Авито с июня 2015
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Бизнес недвижимость

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 515.5 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

www.avito.ru Продажа пом... 75%

Продажа помещения 515.5 м² ... 162 800 000 Р Бизнес недвиж... 8 924 911-67-62

Расположение

Москва, Верхняя Первомайская ул., 29

- Первомайская 11-15 мин.
- Щёлковская 16-20 мин.
- Измайловская 16-20 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Помещение на первой линии, круглосуточный магазин Дикси, в радиусе 350 метровнет конкурентов-аналогов!

Технические характеристики: нежилое помещение расположенное на первом этаже 5-ти этажного жилого дома площадью 515 м2. Два отдельных входа, зона погрузки/разгрузки, витринное остекление, высота потолков 3.5 метров, центральные коммуникации.

"Дикси" арендует с 2014 г., последняя пролонгация на 10 лет до 31.12.2033 г. В сентябре 2023 г. был сделан капитальный ремонт помещения. Стабильный надежный арендатор.

МАП - 1 155 000 рублей, ГАП - 13 860 000 рублей.

Безусловная ежегодная индексация = 5%.

Звоните или пишите, с удовольствием отвечу на ваши вопросы

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 4436557509 · 16 февраля в 15:36 - 36 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

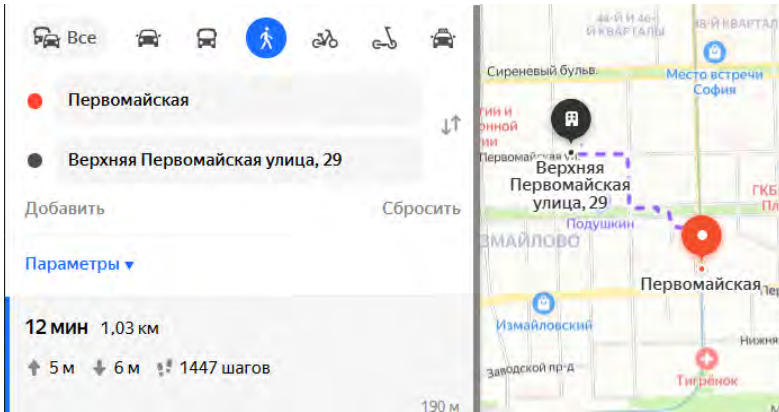
Расположение

Москва, Верхняя Первомайская ул., 29

- Первомайская 11-15 мин.
- Щёлковская 16-20 мин.
- Измайловская 16-20 мин.

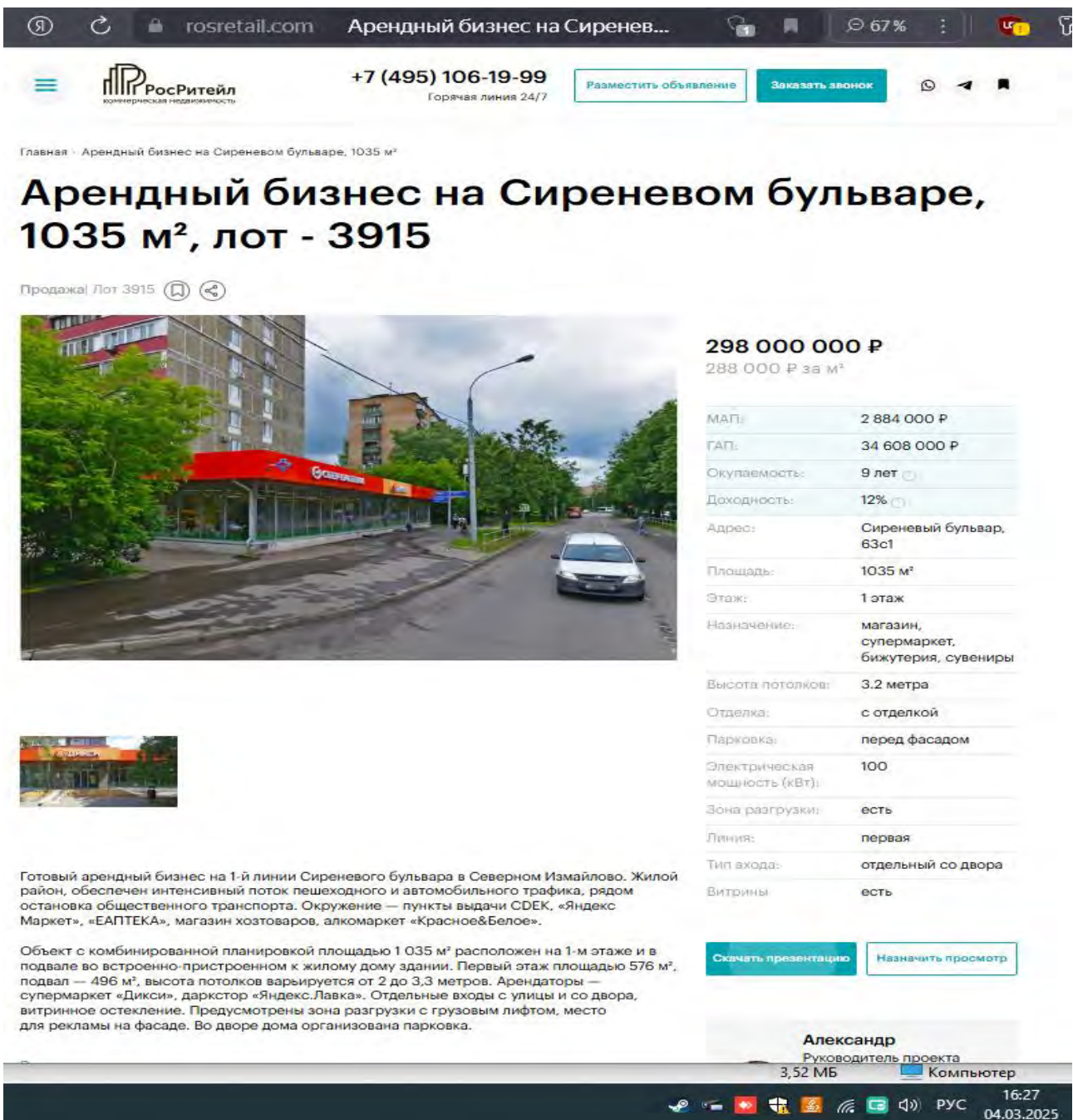
[Скрыть карту](#)





Аналог № 3.

<https://rosretail.com/lots/gotovyy-arendnyy-biznes-na-sirenevom-bulvare-1038m>



Арендный бизнес на Сиреневом бульваре, 1035 м², лот - 3915

Продажа Лот 3915

298 000 000 Р
288 000 Р за м²

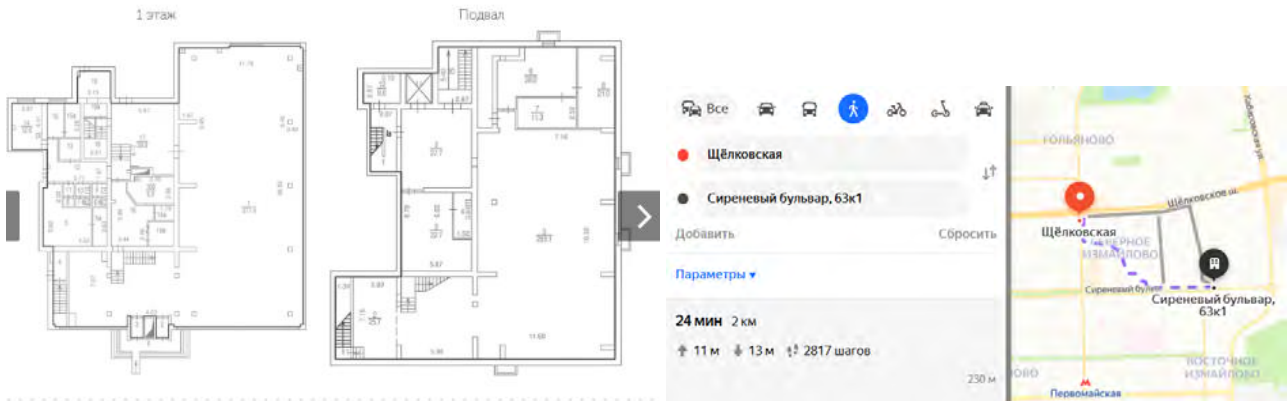
МАП:	2 884 000 Р
ГАП:	34 608 000 Р
Окупаемость:	9 лет
Доходность:	12%
Адрес:	Сиреневый бульвар, 63с1
Площадь:	1035 м ²
Этаж:	1 этаж
Назначение:	магазин, супермаркет, ювелирия, сувениры
Высота потолков:	3.2 метра
Отделка:	с отделкой
Парковка:	перед фасадом
Электрическая мощность (кВт):	100
Зона разгрузки:	есть
Линия:	первая
Тип входа:	отдельный со двора
Витрины	есть

Готовый арендный бизнес на 1-й линии Сиреневого бульвара в Северном Измайлово. Жилой район, обеспечен интенсивный поток пешеходного и автомобильного трафика, рядом остановка общественного транспорта. Окружение — пункты выдачи СДЕК, «Яндекс Маркет», «ЕАПТЕКА», магазин хозяйственных товаров, алкомаркет «Красное&Белое».

Объект с комбинированной планировкой площадью 1 035 м² расположен на 1-м этаже и в подвале во встроенно-пристроенном к жилому дому здании. Первый этаж площадью 576 м², подвал — 496 м², высота потолков варьируется от 2 до 3,3 метров. Арендаторы — супермаркет «Дикси», даркстор «Яндекс.Лавка». Отдельные входы с улицы и со двора, витринное остекление. Предусмотрены зона разгрузки с грузовым лифтом, место для рекламы на фасаде. Во дворе дома организована парковка.

Александр
Руководитель проекта
3,52 МБ
Компьютер

16:27
04.03.2025



Аналог 4.
<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827>

malinaproperty.ru Продажа торгового помещен...

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОДБОР ОБЪЕКТА

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 звоните, работаем

Продажа торгового помещения с арендатором "Дикси"

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 172827) г. Москва, 3-я Владимирская д. 11 Перово (пешком 12 мин.) Просмотров: 2167

Цена объекта : 135 000 000 Р
Цена за м2 : 364 864 Р

Уведомить о снижении цены

- Площадь: 370 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Открытая
- Отделка: За выездом арендатора
- Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор: супермаркет "Дикси"

Срок договора аренды от: 2022
Срок договора аренды до: 2032

Месячная арендная плата: 840 000 руб.
Годовой арендный поток: 10 080 000 руб.
Ежегодная индексация: 5%

Окупаемость: 13.4 лет (без учета индексации)
Доходность: 7.5% годовых

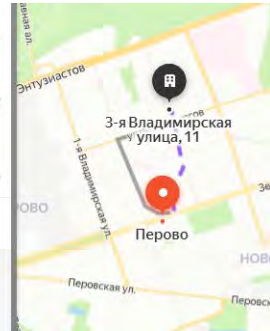
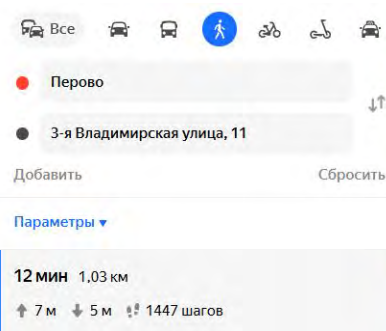
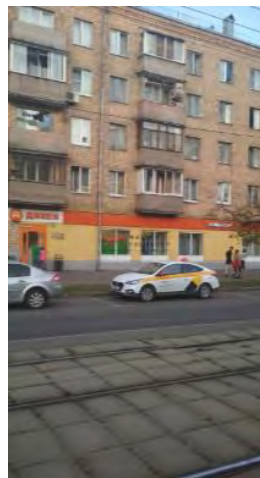
Коммерческие условия

Цена за м2: 364 864 руб
Общая стоимость: 135 000 000 руб
Комиссия: Без комиссии

Отправить собственнику коммерческое предложение

Хочу посмотреть Предложить цену

3,52 МБ Компьютер
16:25
04.03.2025



Предложения, не используемые в расчете

Аналог № 5.

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160283

Продажа помещения с арендаторами на ул. В данный момент объявление смотрят еще 1 человек(а)

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 160283) г. Москва, Первомайская д. 96 (М) Первомайская (пешком / мин.)

Цена объекта :	235 000 000 Р	Цена за м2 :	500 000 Р
----------------	---------------	--------------	-----------

Уведомить о снижении цены

Площадь	470 м2
Этаж	1, -2
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3 м
Мощность электроэнергии	55 кВт
Вытяжка	Есть

Информация по арендатору

Арендатор: Пиццерия "Домонос пицца", Магазин "Овощи", I

Месячная аренда плата:	1 600 000 руб.
Годовой арендный поток:	19 200 000 руб.
Окупаемость:	12.2 лет (без учета индексации)
Доходность	8.2% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 :	500 000 руб
Общая стоимость :	235 000 000 руб
Налоги:	УС налогообложения
Коммунальные платежи:	Включены в арендную плату
Комиссия:	Без комиссии

Отправить собственнику коммерческое предложение

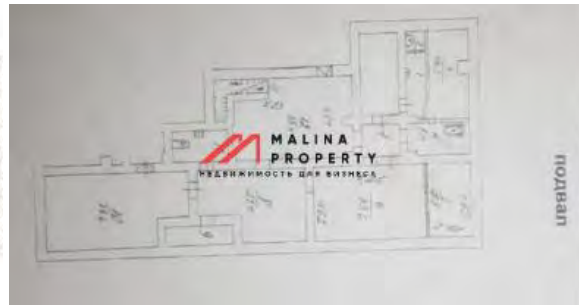
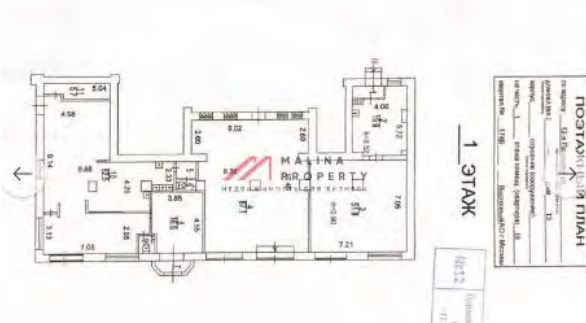
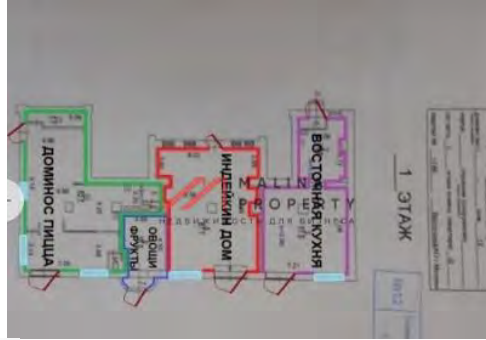
Продажа торгового помещения с арендаторами, площадью 470 м2 на ул. Первомайская, д. 96 (7 минут пешком от метро Первомайская). 1-я линия!

272,5 м2 на 1 этаже, 200 м2 в подвале, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка - 3 м, есть вытяжка, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт.

Объект располагается рядом с метро. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендаторы:
1. Пиццерия "Домонос пицца".
2. Магазин "Овощи".
3. Магазин мяса "Индийский дом".
4. Восточная Кухня
Общий месячный арендный поток по всем арендаторам 1 600 000 рублей, окупаемость 12.2 лет.

Стоимость продажи 235 000 000 рублей. Без комиссии.



Аренда.

Аналог 1.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_420_m_4805713766?context=H4sIAAAwAAAAAA_wE_AMD_YTtoyOntzOjEzOjIsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIJRd3JvWGdaU0pKdXlrSldWIjt93s7_Gz8AAAA

Торговая площадь, 420 м²

1 100 000 Р В МЕСЯЦ

2 619 Р в месяц за м², залог 1 100 000 Р, без комиссии

8 964 622-11-65

О помещении

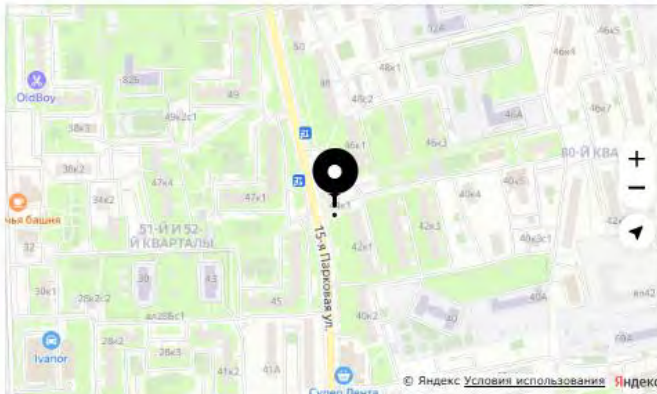
- Вход: с улицы
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 420 м²
- Этаж: 1
- Высота потолков: 3.5 м
- Отделка: чистовая
- Мощность электросети: 70 кВт
- Тип аренды: прямая

Расположение

Москва, 15-я Парковая ул., 44к1

- Щёлковская ✎ 16-20 мин.
- Первомайская ✎ 21-30 мин.
- Измайловская ✎ от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)



www.avito.ru Торговая площ... 75%

Торговая площадь, 420 м² 1 100 000 Р в месяц Аня 8 964 622-11-65

Расположение

Москва, 15-я Парковая ул., 44к1

- Щёлковская ✎ 16-20 мин.
- Первомайская ✎ 21-30 мин.
- Измайловская ✎ от 31 мин.

[Показать карту v](#)

Описание

- 1 линия
- хороший автомобильный и пешеходный трафик
- отличные рекламные возможности

Сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 420 квадратных метров - на 1 этаже 200м2 на -1 этаже 220 м2 на первой линии 15 - Парковой улицы дом 44 к 1. В помещении есть все необходимые для работы коммуникации, витринное остекление, а так же место для размещения рекламной вывески. По всем вопросам пишите/звоните, с радостью проконсультируем.

Номер объекта: #2/546470/14628

О здании

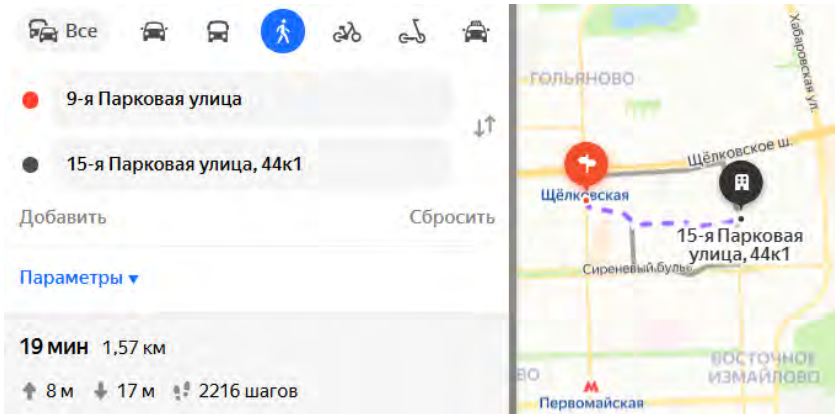
Тип здания: другой

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

№ 4805713766 - 14 февраля в 20:06 - 94 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



1 ЭТАЖ



Аналог 2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_368-850_m_m_schelkovskaya_300_m_4278816849?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJac2hlaW04MENmS1ZQWGRYIjt9j17L9z8AAAA

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Сдается помещение 368-850 м², м. Щелковская (300 м)

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

2 300 000 ₽
В месяц ▾

История цены

2 706 ₽ в месяц за м², залог 2 300 000 ₽, без комиссии

8 966 046-78-94

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Estate4Sale
Компания
На Авито с мая 2010
Завершено 204 объявления
Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия Александровна

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 850 м²

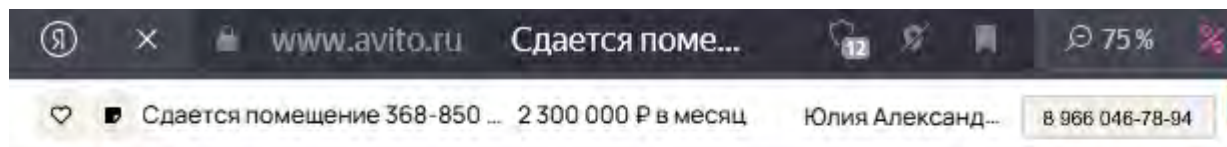
Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.



Расположение

Москва, Уральская ул., 5

- Щёлковская 6-10 мин.
- Первомайская 21-30 мин.
- Измайловская от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

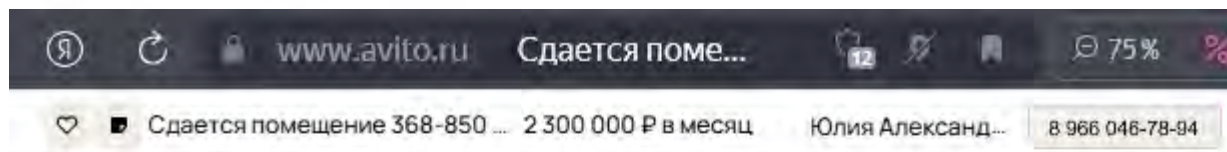
Сдается помещение свободного назначения от 368,2; 489; 848,2 м2, ВАО, м. Щелковская (300 метров от метро), ул. Уральская, 5.

Возможно деление на 2 блока:

Блок 1: 480 м2 - освободится как найдетсa новый арендатор.

Блок 2: 368,2 м2 - помещение свободно

Общая площадь: 848,2 м2.



Расположение

Москва, ВАО, 1-я линия. Интенсивный автомобильный трафик. Хороший пешеходный трафик. Отличная видимость и доступность. Высокий рекламный потенциал размещения рекламных вывесок.

Окружение

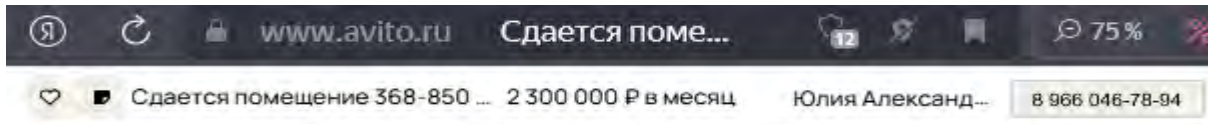
Помещение расположено в крупном сложившемся жилом районе с высокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой.

Описание

Street-retail помещение торгового или другого свободного назначения (ПСН) площадью 480 м2 на 1-ом этаже.

Входная группа с 1-ой линии.

Все центральные инженерные коммуникации.



Эл-во: 37 кВт (возможно увеличение по договоренности).

Свободная парковка перед фасадом помещения.

Цена за 848,2 м2: 2 300 000 рублей/месяц. УСН.

Общая площадь: 848,2 м2.

Возможно деление на 2 блока:

Блок 1: 480 м2 - освободится как найдетcя новый арендатор.

Блок 2: 368,2 м2 - помещение свободно.

Москва, Уральская ул., 5, москва, уральская ул., 5, метро Щелковская,
Москва, Уральская улица, 5. Помещение свободного назначения (ПСН),
Торговая площадь, торговое помещение.

О здании

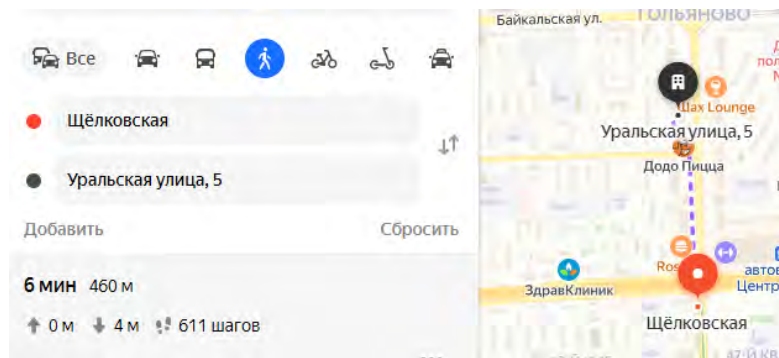
Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 4278816849 - 11 февраля в 11:31 - 379 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)





Аналог 3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_300_m_3316499766

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 300 м²

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

900 000 Р
в месяц ▾

История цены

3 000 Р в месяц за м², залог 900 000 Р, без комиссии

8 903 743-96-18

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

[А есть планировка?](#)
[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ООО **Омега**
 Компания
 На Авито с мая 2013

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Андрей Александрович

О помещении

Вход: со двора
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 300 м²
 Аренда части: возможна
 Этаж: 1
 Высота потолков: 3.4 м

Отделка: чистовая
 Отопление: центральное
 Тип аренды: прямая
 Арендные каникулы: есть
 Минимальный срок аренды: 11 мес.

www.avito.ru Торговая пло... 75% кешбэк

Торговая площадь, 300 м² 900 000 Р в месяц Андрей Алекса... 8 903 743-96-18 Написать сообщение

Расположение

Москва, ш. Энтузиастов, 98Б

Новогиреево от 31 мин. Реутов от 31 мин.

Первомайская от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Предлагаем в долгосрочную аренду помещения под продовольственный магазин формата «Магазин у дома» с торговой площадью 300-390 кв.м в действующем торговом центре магазин «Восьмой». Магазин работает с 1979 года.

Помещения расположены на первом этаже отдельно стоящего здания в густонаселённом микрорайоне «Ивановское» г. Москвы. Высота потолков торгового зала 3,38 м.

Имеются: водо-, тепло- и электроснабжение, канализация, кондиционирование, телефонная линия, оптоволоконная интернет-связь, отдельная вытяжка для пекарни, гидравлический пресс для макулатуры, огороженная помойка с контейнерами на улице, большие витражные окна, возможность размещения вывески на фасаде здания и обустройства отдельного входа для покупателей, большая бесплатная парковка для автомобилей непосредственно перед входом в здание, удобный дебаркадер для одновременной разгрузки до 5-и крупно- и малотоннажных автомобилей.

О здании

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 20

№ 3316499766 · сегодня в 08:16 · 1661 просмотр (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аренда Торговых Помещений в Москве

Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение

т. объявлений России. © ООО «КЕХ eКоммерс» 2007-2025. Правила Авито.

Сообщения

16:17
04.03.2025

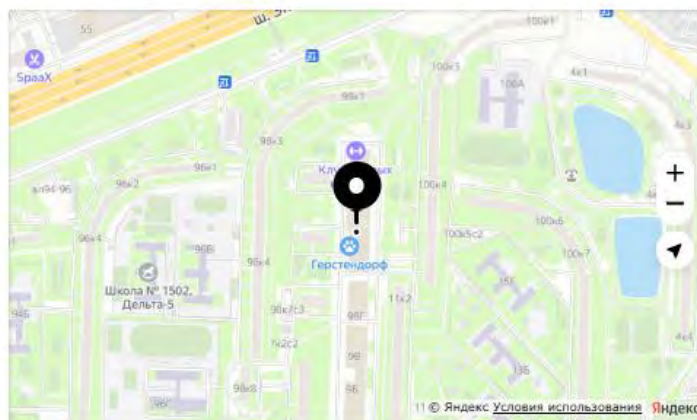
Расположение

Москва, ш. Энтузиастов, 98Б

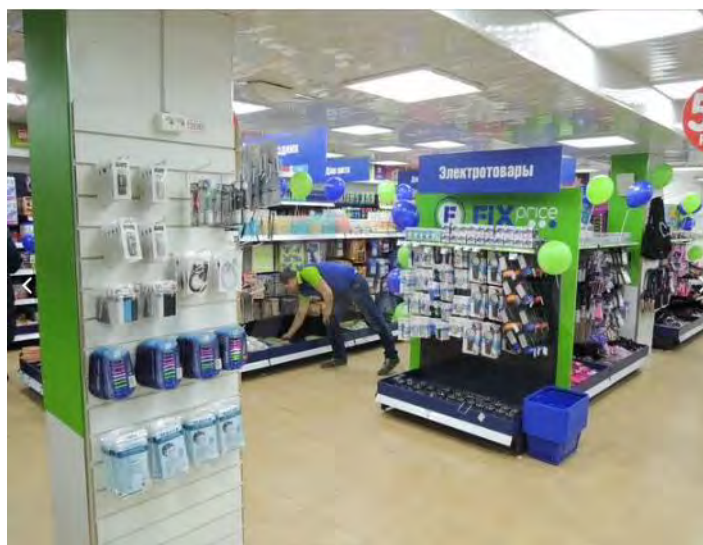
Новогиреево от 31 мин. Реутов от 31 мин.

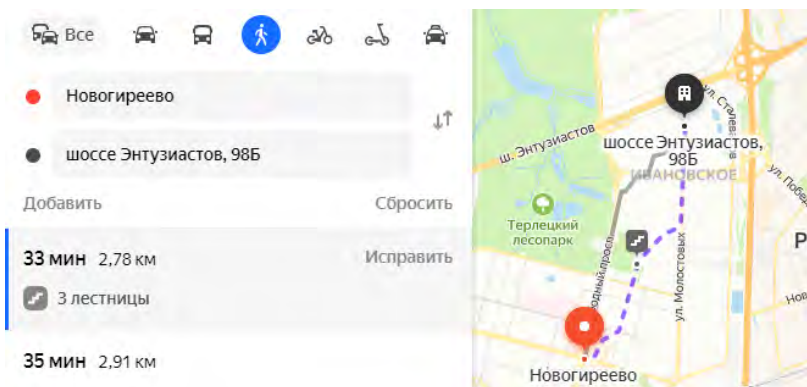
Первомайская от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



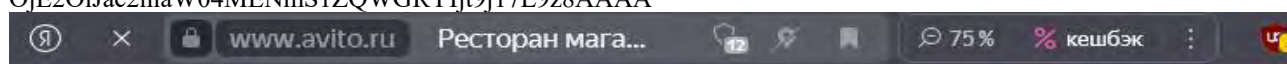
1 ЭТАЖ





Аналог 4

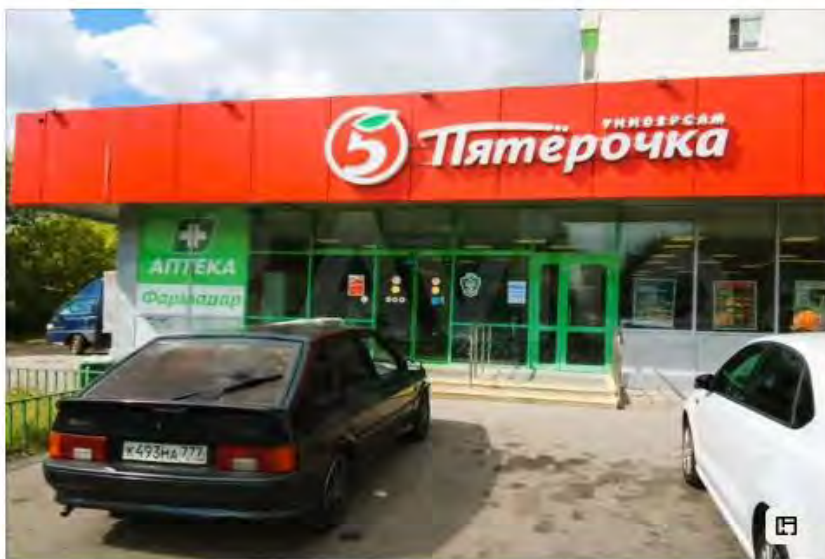
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/restoran_magazin_salon_bank_ofis_kafe_pitstva_1_etazh_4700018188?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJac2hlaW04MENmS1ZQWGRYIjt9j17L9z8AAAA



Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Ресторан магазин салон банк офис кафе пицца 1 этаж

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

2 250 000 ₽
в месяц

История цены

2 500 ₽ в месяц за м², залог 2 250 000 ₽,
без комиссии

8 931 641-87-86

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Московская Корпорация
Недвижимости

Компания

На Авито с января 2016

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна К

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 900 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

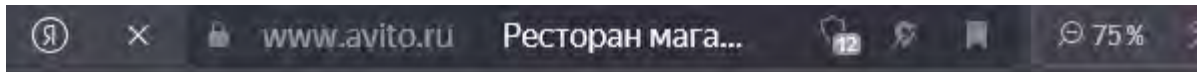
Мощность электросети: 120 кВт

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 36 мес.



Ресторан магазин салон бан... 2 250 000 Р в месяц Татьяна К 8 931 641-87-86

Москва, Байкальская ул., 45

• Щёлковская 21-30 мин. • Первомайская от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Аренда от собственника без комиссии!

Предлагается в аренду выгодное помещение площадью 900 кв.м.

На 1-м этаже с зальной планировкой.

ВЫГОДНЫЙ ТРАФИК покупателей: рядом автобусная остановка, развилка дорог и густонаселенный сектор.

Первая линия домов. Высокие потолки 4 метра. Витринные окна.

Возможна организация летней веранды.

Реклама на фасаде здания.

В помещении входы/выходы с 3-х сторон здания.

Электрическая мощность 120 кВт.

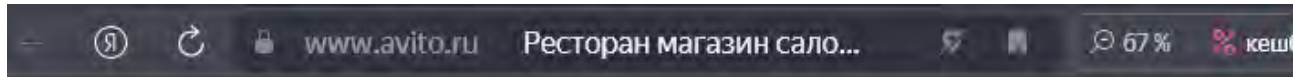
Центральные коммуникации: водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение.

Наличие мокрых мест.

Возможность работы 24/7.

УДОБНЫЙ подъезд к зданию от центральной улицы и **ВМЕСТИТЕЛЬНАЯ** парковка для авто.

Большие **РЕКЛАМНЫЕ** возможности на фасаде здания.



Большие РЕКЛАМНЫЕ возможности на фасаде здания.

Назначение: банк, магазин, салон красоты, аптека, бытовые услуги, ателье одежды, пекарня, выставка, кондитерская, мастерская, парикмахерская, продукты, сервис, фотостудия, фрукты, цветы, шаурма, зал, общепит, шоурум, другое, выпечка, алкомаркет, арендный бизнес, бельё, бижутерия, детский магазин, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, клиентский офис, косметика, косметология, кофейня, кулинария, маникюр, мясо, нотариальная контора, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, лиццерия, посуда, пункт выдачи, рыба, салон, салон связи, свободное назначение, стрит ритейл, сувениры, сумки, суши, тату салон, типография, товары для дома, торговля, торговое, турагенство, услуги, фастфуд, фото студия, химчистка, частная практика, мастерская, малое производство, рабочее место, спортивный зал, швейный цех

Арендные каникулы предусмотрены.

Звоните, приезжайте!

2 250 000 Р

В МЕСЯЦ ▾

История цены

2 500 Р в месяц за м², залог 2 250 000 Р, без комиссии

8 931 641-87-86

Написать сообщение

Отвечается в течение нескольких часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

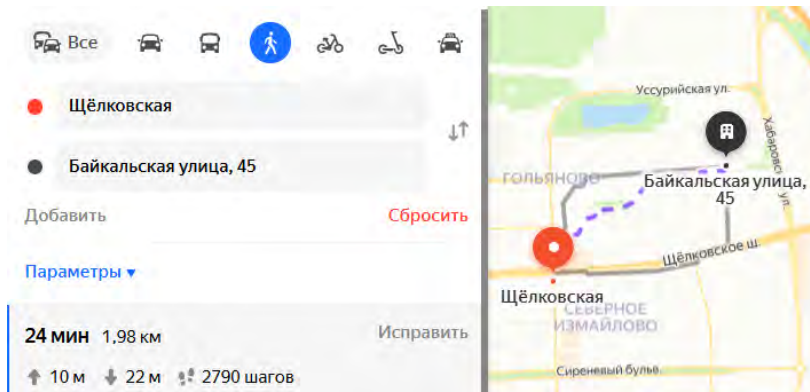
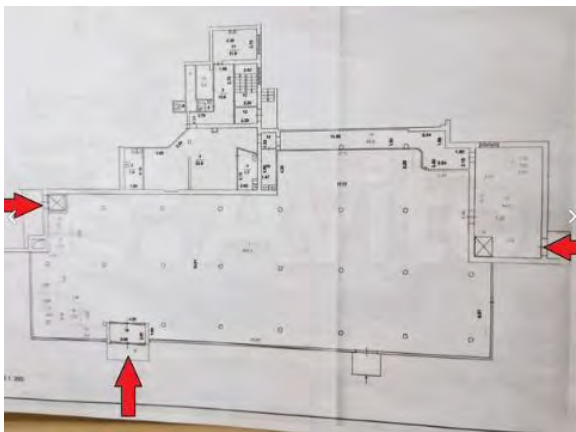
Удалённость от дороги: первая линия

Количество парковочных мест: 100

№ 4700018188 · 3 марта в 21:54 · 40 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Московская Корпорация
Недвижимости



Предложения, используемые для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции

1. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177346>

The screenshot shows a mobile browser view of a real estate listing on the website malinaproperty.ru. The listing is for a commercial property (ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ) located at 9-я Парковая д. 33 in Moscow, near the Primorskaya metro station. The property is 577 m², on the 1st floor, with a high ceiling (3.2 m) and modern renovation. It is currently leased to a 'Pyaterochka' grocery store. The asking price is 220,000,000 rubles, or 381,282 rubles per m². The listing includes a street view image, a list of features, and detailed information about the lease agreement and commercial terms.

АГЕНТСТВО АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ **ПОДБОР ОБЪЕКТА**

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 звоните, работаем

Продажа торгового помещения с арендой метро Первомайская

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 177346) г. Москва, 9-я Парковая д. 33 М Первомайская (пешком 5 мин.) Просмотров: 57

Цена объекта : 220 000 000 ₪ Цена за м2 : 381 282 ₪

Уведомить о снижении цены

- Площадь: 577 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 3,2 м
- Мощность электроэнергии: 142 кВт
- Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор: продуктовая сеть "Пятерочка", пекарня

Месячная арендная плата: 1 480 000 руб.

Годовой арендный поток: 17 760 000 руб.

Окупаемость: 12.4 лет (без учета индексации)

Доходность: 8.1% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 : 381 282 руб

Общая стоимость : 220 000 000 руб

Комиссия: Без комиссии

Отправить собственнику коммерческое предложение

Хочу посмотреть Предложить

13:09 13.03.2025

2. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178606>

malinaproperty.ru Продажа торгов...

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОДБОР ОБЪЕКТА

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 звоните, работаем

Продажа торгового здания на Севанс

ТОРГОВОЕ ЗДАНИЕ (ЛОТ 178606) г. Москва, ул Севанская д. 23А Царицыно

Новые помещения в нашем Телеграм-канале

Цена объекта : 120 000 000 ₪

Цена за м2 : 270 880 ₪

Уведомить о снижении цены

Площадь	443 м2
Этаж	1,2
Планировка	Смешанная
Отделка	За выездом арендатора
Высота потолков	3,10–3,25 м
Мощность электроэнергии	70 кВт
Вытяжка	Можно установить

Скачать презентацию Местоположение

Продажа торгового здания 443,4 м2 на ул. Севанская, д. 23А (18 минут пешком от метро Царицыно). 1 линия домов.

Двухэтажное здание общей площадью 443,4 м2. Из них на 1 этаже площадь 220,7 м2, на втором этаже 222,7 м2, смешанная планировка, несколько входов, высота потолка 3,10–3,25 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. Год постройки 2009.

Помещение располагается на первой линии жилого комплекса, в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Земельный участок 600 м2 в долгосрочной аренде от 29.12.2006 года до 21.06.2065 года. Отопление-центральное. Водоснабжение -центральное. Канализация-центральное.

Арендатор: продуктовая сеть "Магнит", долгосрочный договор аренды от 28.10.2013 года до 2026 года, месячная арендная плата 805 650 рублей.

Стоимость 120 млн. рублей. Без комиссии.

Информация по арендатору

Арендатор:	продуктовая сеть "Магнит"
Срок договора аренды от:	2013
Срок договора аренды до:	2026
Месячная арендная плата:	805 650 руб.
Годовой арендный поток:	9 667 800 руб.
Окупаемость:	12.4 лет (без учета индексации)
Доходность	8.1% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	270 880 руб
Общая стоимость :	120 000 000 руб
Комиссия:	Без ком

Отправить собственнику коммерческое предложение

Предложить

13:08 13.03.2025

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

Продажа помещения с Магнолией
ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 149366) г. Москва, Спартаковская д. 18 Бауман

Цена объекта : 210 000 000 Р
Цена за м2 : 564 516 Р

Уведомить о снижении цены

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

Информация по арендатору

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

Коммерческие условия

Цена за м2 :	564 516 руб
Общая стоимость :	210 000 000 руб
Комиссия:	Без ком

Отправить собственнику коммерческое предложение

Предложить

13:07
13.03.2025

4. https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515.5_m_nadezhnyy_arendator_4436557509?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGU3loRldEVdZ0bkZlQlhlIj9DzemLz8AAAA

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Продажа помещения 515.5 м² надежный арендатор" (Sale of a 515.5 m² reliable tenant). The price is listed as 162,800,000 RUB, with a note of 315,810 RUB per m². The location is Kazan, metro area. The listing includes a large photo of the building entrance, a contact number (8 924 911-41-40), and a "Написать сообщение" (Write message) button. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The "О помещении" (About the property) section lists details: entrance from the street, separate entrance, total area of 515.5 m², 1st floor, office finish, central heating, and type of deal is sale. The "Отчёт о бизнес-потенциале" (Business potential report) section includes links for "Проходимость объекта" (Foot traffic), "Пешая доступность" (Pedestrian accessibility), "Возможные конкуренты" (Possible competitors), and "Кто живёт и работает рядом" (Who lives and works nearby). The bottom of the page shows a Windows taskbar with the system clock at 13:07 on 13.03.2025.

5. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/170464>


malinaproperty.ru Продажа помещения с супер...

MALINA
PROPERTY

+7 495 374 90 77 звоните, работаем

Продажа помещения с супермаркетом Магнит

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 170464) г. Москва, вн. тер.г.п. Первомайское, квартал 27 д. 94



Скачать презентацию

Местоположение

Цена объекта : **72 000 000 Р**

Цена за м2 : **203 389 Р**

Уведомить о снижении цены

Площадь	354 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Высота потолков	3,5 м
Мощность электроэнергии	70 кВт

Информация по арендатору

Арендатор:	продуктовая сеть "Магнит"
Срок договора аренды от:	2022
Срок договора аренды до:	2032
Месячная аренда плата:	550 000 руб.
Годовой арендный поток:	6 600 000 руб.
Ежегодная индексация:	4% по соглашению сторон
Окупаемость:	10.9 лет (без учета индексации)
Доходность	9.2% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 :	203 389 руб
Общая стоимость :	72 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

Отправить собственнику коммерческое предложение

Хочу посмотреть

Предложить цену

Продажа торгового помещения 353,9 м2 с арендатором супермаркет "Магнит" по адресу вн.тер.г.п. Первомайское, квартал 27, д. 94.

Помещение 353,9 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в новом комплексе "Эдельвейс". Дом введен в эксплуатацию. Ключи получены, собственность оформлена.

Арендатор: продуктовая сеть "Магнит", месячная арендная плата на 1 год 400 000 рублей, далее 550 000 рублей или 6% от РТО. Срок договора на 10 лет с 11.11.2022 года. Индексация 4% по соглашению сторон.

Стоимость 72 млн. рублей. Без комиссии.

6. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160283>

The screenshot shows a real estate listing on the Malina Property website. The main title is "Продажа помещения с арендаторами на ул. Первомайская, д. 96". The listing includes a large photo of the building, a list of features, and detailed financial information.

Продажа помещения с арендаторами на ул. Первомайская, д. 96
ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 160283) г. Москва, Первомайская д. 96 М Первомайская (пеш

Цена объекта : 235 000 000 ₽
Цена за м2 : 500 000 ₽

Уведомить о снижении цены

Площадь	470 м2
Этаж	1, -2
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3 м
Мощность электроэнергии	55 кВт
Вытяжка	Есть

Информация по арендатору

Арендатор: Пиццерия "Domonos пицца", Магазин "Овощи", Магазин "Индеек дом", Восточная Кухня

Месячная арендная плата: 1 600 000 руб.
Годовой арендный поток: 19 200 000 руб.
Окупаемость: 12.2 лет (без учета индексации)
Доходность: 8.2% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 500 000 руб.
Общая стоимость: 235 000 000 руб.
Налоги: УС налогообложения
Коммунальные платежи: Включены в арендную плату
Комиссия: Без комиссии

Отправить собственнику коммерческое предложение

Продажа торгового помещения с арендаторами, площадью 470 м2 на ул. Первомайская, д. 96 (7 минут пешком от метро Первомайская). 1-я линия!
272,5 м2 на 1 этаже, 200 м2 в подвале, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка - 3 м, есть вытяжка, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт.
Объект располагается рядом с метро. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.
Арендаторы:
1. Пиццерия "Domonos пицца".
2. Магазин "Овощи".
3. Магазин мяса "Индеек дом".
4. Восточная Кухня
Общий месячный арендный поток по всем арендаторам 1 600 000 рублей, окупаемость 12.2 лет.
Стоимость продажи 235 000 000 рублей. Без комиссии.

7. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178578>

Продажа торгового помещения с супермаркетом

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 178578) г. Москва, ул Новотетёрки д. 8 Новогиреево (пешком)

Цена объекта: 144 000 000 руб. Цена за м2: 300 000 руб.

Уведомить о снижении цены

Площадь	480 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	За выездом арендатора
Высота потолков	3-4 м
Мощность электроэнергии	70 кВт

Информация по арендатору

Арендатор: супермаркет "Пятерочка"

Срок договора аренды от: 2024

Срок договора аренды до: 2034

Месячная аренда плата: 960 000 руб.

Годовой арендный поток: 11 520 000 руб.

Ежегодная индексация: 5% по соглашению сторон

Окупаемость: 12.5 лет (без учета индексации)

Доходность: 8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 300 000 руб

Общая стоимость: 144 000 000 руб

Комиссия: Без комиссии

Отправить собственнику коммерческое предложение

Продать

Предложить

Скачать презентацию

Местоположение

Продажа торгового помещения 480 м2 с арендатором супермаркет "Пятерочка" на ул. Новотетёрки, д. 8 (20 минут пешком от метро Новогиреево), 1 линия домов.

Помещение 480 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход через тамбур и второй вход (разгрузка) со двора, высота потолка 3-4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт.

Торговое помещение расположено в новом современном здании многофункционального комплекса (МФК) Kuskovo Space1, введенном в 2024 году. В МФК находится бизнес-центр, большой фитнес клуб Xfit Premium Regovo на 8 тыс. клиентов, супермаркет "Пятерочка", аптека «Здравсити», СПА, салон красоты, кафе и др. Бизнес-центр на 80% заполнен.

Также на участке начато строительство второй очереди МФК Kuskovo Space2 с бизнес-центром и теплым паркингом на 80 м/м, срок ввода – 4 квартал 2025 г.

Арендатор: супермаркет "Пятерочка", месячная арендная плата 960 000 рублей или 7% от РТО. Подписан договор аренды от 20.06.2024 года на 10 лет. Индексация по соглашению сторон не более 5%, начиная со 2-ого года.

Стоимость 144 млн. рублей. Без комиссии.

8. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827>

The screenshot shows a real estate listing on the website malinaproperty.ru. The main heading is "Продажа торгового помещения с арендатором" (Sale of commercial premises with tenant). The address is "Владимирская д. 11" (Vladimirskaia St. 11) in the Perovo district, accessible by foot from the metro. The listing includes a large photo of the building, a gallery of interior photos, and a detailed description. Key details include a price of 135,000,000 rubles (364,864 rubles per sqm), a total area of 370 sqm, and a lease agreement with a supermarket chain "Dixy" until 2032. The monthly rent is 840,000 rubles, and the annual rental income is 10,080,000 rubles. The listing also features a location map, a download button for a presentation, and a button to send a commercial offer to the owner.

Продажа торгового помещения с арендатором
Владимирская д. 11 (12 минут пешком от метро Перово)

Цена объекта : 135 000 000 ₪
Цена за м2 : 364 864 ₪

Площадь : 370 м2
Этаж : 1
Планировка : Открытая
Отделка : За выездом арендатора
Парковка : Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор : супермаркет "Дикси"
Срок договора аренды от : 2022
Срок договора аренды до : 2032
Месячная арендная плата : 840 000 руб.
Годовой арендный поток : 10 080 000 руб.
Ежегодная индексация : 5%
Окупаемость! : 13.4 лет (без учета индексации)
Доходность : 7.5% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 : 364 864 руб
Общая стоимость : 135 000 000 руб
Комиссия : Без комиссии

Продажа торгового помещения 370,4 м2 с арендатором супермаркет "Дикси" на ул. 3-я Владимирская, д. 11 (12 минут пешком от метро Перово). 1 линия домов.

Помещение 370,4 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. В 2024г. Дикси потратит на обновление формата магазина 15млн рублей.

Арендатор: продуктовая сеть "Дикси", месячная арендная плата 900 000 рублей. Срок договора на 15 лет с мая 2022 года. Индексация 5%.

Стоимость 135 млн. рублей. Без комиссии.

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

malinaproperty.ru Продажа помещения с Пятерочкой...

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ
ПОДБОР ОБЪЕКТА

+7 495 374 90 77 звоните, работаем

Продажа помещения с Пятерочкой на Щёлковском шоссе

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 156805) г. Москва, Щёлковское шоссе д. 12к3 Черкизовская

Скачать презентацию
Местоположение

Цена объекта : 106 500 000 руб

Цена за м2 : 300 000 руб

Уведомить о снижении цены

Площадь	355 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3,20 м
Мощность электроэнергии	150 кВт
Парковка	Перед фасадом
Вытяжка	Можно установить

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет "Пятерочка"
Срок договора аренды от:	2019
Срок договора аренды до:	2029
Месячная аренда плата:	750 000 руб.
Годовой арендный поток:	9 000 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Окупаемость:	11.8 лет (без учета индексации)
Доходность:	8.5% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 :	300 000 руб
Общая стоимость :	106 500 000 руб
Налоги:	УС налогообложения
Комиссия:	Без комиссии

Продажа торгового помещения 355 м2 с Арендатором супермаркет "Пятерочка" на ул. Щёлковское шоссе, д. 12к3 (20 минут пешком от метро Черкизовская). 1-я линия!

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

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

Все необходимые коммуникации присутствуют: теплоснабжение, водоснабжение, канализация, каналы связи, электроснабжение. Арендатор: супермаркет "Пятерочка", долгосрочный договора аренды на 10 лет с декабря 2019 года, арендная ставка 750 000 рублей и % от ТО, индексация 5% окупаемость 11,7 лет.

Стоимость продажи 105 000 000 рублей. Без комиссии.

13:03
13.03.2025

10. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946>

malinaproperty.ru Продажа торгового помещен...

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОДБОР ОБЪЕКТА

MALINA PROPERTY +7 495 374 90 77 звоните, работаем

Продажа торгового помещения с арендатором

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

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

Уведомить о снижении цены

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

Информация по арендатору

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

Коммерческие условия

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

Отправить собственнику коммерческое предложение

Хочу посмотреть Предложить цену

13:03 13.03.2025

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком


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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2025, поступившего на рассмотрение 04.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 8	
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57859011	
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005015
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восточное Измайлово, улица Первомайская, дом 110, помещение 6/1
Площадь:	923.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	91410717.94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005015:1031
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:10:0007001:3750
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Арефьев Андрей Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 09.11.2017

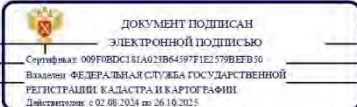
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC11A021B64397E12378BEF59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 8	
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57859011	
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC11A021B64397E12378BEF59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

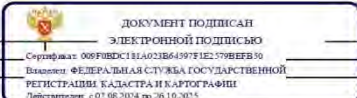
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57859011			
Кадастровый номер:		77:03:0005015:6085	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:03:0005015:6085-77/011/2020-14 23.06.2020 13:55:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.06.2020 14:24:59	
	номер государственной регистрации:	77:03:0005015:6085-77/011/2020-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.06.2020 по 01.03.2025 по 01.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г., № 3936-4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г., № 3936-1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г., № 3936-2, выдан 18.03.2020	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC1B1A023B6497E1E2379BFEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57859011			
Кадастровый номер:		77:03:0005015:6085	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г., № 3936-3, выдан 23.04.2020 Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г., № 3936-5, выдан 19.05.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.11.2017 12:19:23	
	номер государственной регистрации:	77:03:0005015:6085-77/009/2018-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.09.2016 10 лет с даты государственной регистрации	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алроторг", ИНН: 7825706086	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 8753, выдан 05.09.2016, дата государственной регистрации: 27.09.2016, номер государственной регистрации: 77:03:0005015:6085-77/009/2018-7	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC1B1A023B6497E1E2379BFEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

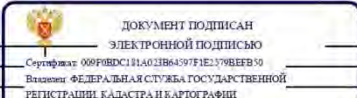
Лист 5

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57859011		Кадастровый номер: 77:03:0005015:6085	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды №8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 г., № 4, выдан 31.01.2023, дата государственной регистрации: 01.03.2023, номер государственной регистрации: 77:03:0005015:6085-77/060/2023-2	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года, № 5, выдан 16.11.2023, дата государственной регистрации: 03.01.2024, номер государственной регистрации: 77:03:0005015:6085-77/060/2024-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

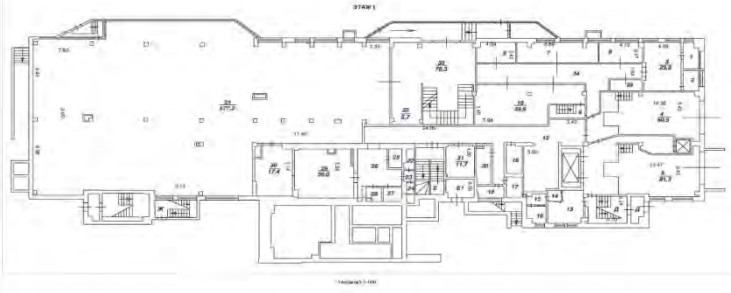
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F03C51A023B649781E25798BEF30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


Лист 6

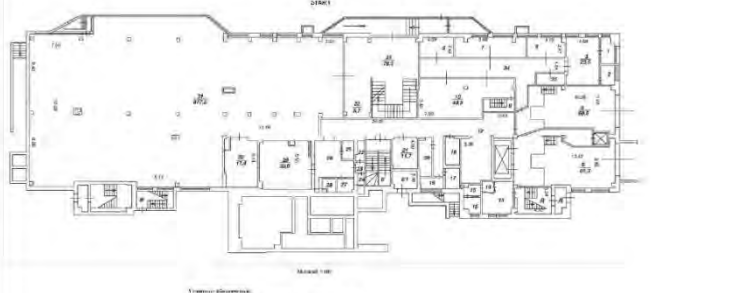
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57859011		Кадастровый номер: 77:03:0005015:6085	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F03C51A023B649781E25798BEF30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57859011			
Кадастровый номер: 77:03:0005015:6085		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2378B6E90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия


Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57859011			
Кадастровый номер: 77:03:0005015:6085		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2378B6E90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление

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

к заказу 82 34 302342 от 10.04.2018 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

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

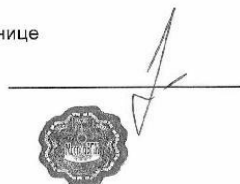
№19	Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ	стр. 1 ф.25
-----	--	----------------

Помещение № I Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	4	дебаркадер	57,8		57,8				410	складс. 02.06.2017 г.
	12	коридор	78,7		78,7					складс. 02.06.2017 г.
	17	касса	4,4	4,4						складс. 02.06.2017 г.
	18	склад	6,1	6,1						складс. 02.06.2017 г.
	19	помещение техническое	3,5		3,5					торгов. 02.06.2017 г.
	20	раздевалка	7,0		7,0					торгов. 02.06.2017 г.
	22	санузел	2,8		2,8					торгов. 02.06.2017 г.
	23	санузел	3,0		3,0					складс. 02.06.2017 г.
	24	санузел	1,6		1,6					торгов. 02.06.2017 г.
	25	помещение подсобное	3,5		3,5					складс. 02.06.2017 г.
	26	коридор	14,7		14,7					прочая 02.06.2017 г.
	27	помещение подсобное	3,6		3,6					торгов. 02.06.2017 г.
	28	помещение подсобное	3,0		3,0					торгов. 02.06.2017 г.
	29	зал торговый	39,0	39,0						торгов. 02.06.2017 г.
	30	зал торговый	17,4	17,4						торгов. 02.06.2017 г.
	31	зал торговый	677,3	677,3						торгов. 02.06.2017 г.
Итого			923,4	744,2	179,2					
Нежилые помещения всего			923,4	744,2	179,2					
в т.ч. Торговые			755,2	733,7	21,5					
Складские			153,5	10,5	143,0					
Прочие			14,7		14,7					

Экспликация на 1 странице


Исполнитель



11.04.2018 г.

Жукова Т. И.

Руководитель группы
инвентаризации строений
Специальный 3-го инженерного
отдела Первого ТУ
И.И. Жукован




02 34 17 0023708



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« ____ » _____ 20 ____ г. № _____

Кому: ООО "ЕЛЕНА ПЛЮС"
ул.Первомайская, д.110,
Москва, 105043

Кому: Фатахову Э.Б.
Куда: пер.Скатертный, д.11, кв.4,
г.Москва, 121069

**Уведомление
о прекращении ипотеки**

от «20» февраля 2018

№77/003/231/2018-315,316

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве доводит до сведения, что в отношении объекта недвижимости с кадастровым № 77:03:0005015:6084 расположенных по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1 на основании совместных заявлений от 15.02.2018 вх.№№ 77/003/231/2018-315,316 в Единый государственный реестр недвижимости 20.02.2018 внесены соответствующие записи о погашении (прекращении) ипотек возникших в силу: Договора последующей ипотеки от 19.05.2017, рег.№ 77:10:0007001:3750-77/011/2017-16 от 24.11.2017; Договора последующей ипотеки от 30.06.2017, рег.№ 77:10:0007001:3750-77/003/2017-20 от 24.11.2017.

Государственный регистратор
8 (495) 534 60 05



А.В. Буханов

763534

ДОГОВОР № 8753
аренды нежилого помещения

город Москва

« 5 » Сентября 2016 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Виноградова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Сидоровым Кириллом Евгеньевичем «28» декабря 2015г. и зарегистрированной в реестре за №11-5634, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор (о нижеследующем:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6. На момент заключения настоящего Договора в отношении принадлежащих Арендодателю помещений площадью 2024,3 квадратных метров, в состав которых входит Помещение, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи об обременении (ипотеке) в пользу ПАО «Промсвязьбанк»: № 77-77-03/091/2012-027 от 25.09.2012; № 77-77-03/043/2013-212 от 21.06.2013; № 77-77-03/043/2013-658 от 19.12.2013; № 77-77-03/012/2014-273 от 17.07.2014.

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

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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

Плата за предоставление места для размещения наружной рекламы, рекламных вывесок и прочих рекламных конструкций, баннеров и рекламных щитов, в том числе внутри Здания входит в состав арендной платы.

2.1.4. Подписанием настоящего договора Арендодатель выражает согласие на размещение 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м³ каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора, месторасположение которых определено в приложении №3 к настоящему договору. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.

2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме, а также беспрепятственного въезда к Зданию, в состав которого входит Помещение.

Плата за пользование зоной разгрузки и общей входной группы в помещение входит в состав арендной платы. Границы зоны разгрузки и общей входной группы обозначены в приложении №6 к настоящему договору.

2.1.6. В минимально технически необходимые сроки, устранять возникшие в зоне ответственности Арендодателя (разграничение зоны ответственности Сторон в соответствии с Приложением №6 к настоящему договору), за счет собственных сил и средств неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 6 (шести) часов, устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.

2.1.7. В день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

Арендодатель обязуется согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.

2.1.8. По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности, выделить иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором наружных рекламных конструкций, при условии, если размещение рекламных конструкций в предполагаемом Арендатором месте не будет противоречить законодательству города Москвы по наружной рекламе и размещению рекламных конструкций.

Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.

В случае необходимости, в том числе при изменении положений действующего законодательства в части согласования «концепции размещения всех вывесок на фасаде Здания», по письменному запросу от Арендатора, Арендодатель обязан изготовить, согласовать и предоставить Арендатору согласованную с компетентными органами «концепцию размещения всех вывесок на фасаде Здания», с учетом приложения № 2 к настоящему договору.

В случае неисполнения Арендодателем вышеуказанного обязательства, в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с направления запроса от Арендатора, Арендатор имеет право своими силами изготовить и согласовать

с компетентными органами «концепцию размещения всех вывесок на фасаде Здания» и зачетные понесенные в связи с таким согласованием и изготовлением расходы в счет уплаты арендной платы по настоящему договору.

2.1.9. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателем копии договоров энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, уборку прилегающей к зданию в котором расположено Помещение территории, водоотведения), По письменному запросу Арендатора предоставлять Арендатору имеющуюся в наличии у Арендодателя, либо получение которой возможно исключительно силами Арендодателя, документацию, требующуюся в соответствии с законодательством для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий.

2.1.10. В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в пятидневный срок с момента получения соответствующего письменного запроса от Арендатора представлять последнему необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение.

2.1.11. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Помещения.

2.1.12. Арендодатель в случаях предусмотренных законодательством, обязуется не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за прошедший месяц.

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

При этом Арендатор согласовывает с Арендодателем места установки телекоммуникационного оборудования в Здании, на территории и крыше Здания, за исключением площади Помещения.

Арендодатель не в праве необоснованно отказывать Арендатору в согласовании мест установки телекоммуникационного оборудования.

При этом в случае непредставления в течение 3 (трех) дней ответа Арендатору, места размещения телекоммуникационного оборудования считаются согласованными Сторонами.

2.1.14. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение (за исключением Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.

2.1.15. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности (Приложением №5 к настоящему договору), включая расчистку и вывоз снега в зимний период.

2.1.16. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора, в том числе в случае несоблюдения Арендодателем условий, предусмотренных п. 5.3.5.5 настоящего Договора, Арендодатель обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора), при этом указанная стоимость определяется согласно Приложению № 7 к настоящему Договору, с учетом ежегодной амортизации.

Стоимость неотделимых улучшений не подлежат компенсации Арендодателем в случаях:

- окончания срока действия настоящего Договора, как этот срок определен в п. 5.1 настоящего Договора;
- Расторжения настоящего Договора по вине Арендатора;
- Реализации Арендатором право на односторонний отказ в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора, в отсутствие виновных действий со стороны Арендодателя.

2.1.17. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентам.

2.1.18. Арендодатель выделяет Арендатору рядом со зданием, в котором расположено Помещение, площадку или место на фасаде под установку охладителей (конденсаторов). Место установки охладителей (конденсаторов) определяется в соответствии с Приложением №6 к настоящему договору.

Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 3600x1200x1100 (H), вес 500 кг. Минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 2 (два).

Плата за предоставление площадки под установку охладителей включена в постоянную величину арендной платы.

2.1.19. Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из сторон Договора, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты.

Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же двадцатидневный срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.

Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.

Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.

2.1.20. Арендодатель обязуется, в срок не позднее 45 (сорок пять) календарных дней с даты исполнения Арендатором последнего из обязательств, указанных в п.п. 2.2.6., 2.2.7. настоящего Договора:

- внести изменения в государственный кадастр недвижимости и получить кадастровый паспорт Помещения на основании Технического плана изготовленного в соответствии с п. 2.2.7. настоящего договора;
- внести в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о новых характеристиках Здания/Помещения, на основании кадастрового паспорта Здания/помещения;
- предоставить Арендатору экземпляр кадастрового паспорта Помещения и выписку из ЕГРП, подтверждающую право собственности Арендодателя на Здание/помещение с учетом внесенных изменений;
- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.1.21. Нести ответственность за содержание части площади Помещения, в соответствии с Приложением №6 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.

2.1.22. В течение срока действия настоящего Договора нести ответственность за содержание, эксплуатацию и необходимый ремонт входной группы в Здание, в состав которого входит Помещение.

2.1.23. В течение срока действия за свой счет обеспечивать благоустройство, прилегающей к Зданию, в котором расположено Помещение территории, в том числе осуществляемой в рамках городских программ, а также проводить работы по асфальтированию, прилегающей территории.

2.1.24. Не заключать Договоры, связанные с передачей в пользование третьим лицам других Помещений в Здании, деятельность которых, связана с сетевой торговлей продуктами питания, а также сетевой торговлей алкогольной продукцией.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.1, 1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки. Арендатор вправе отсрочить приемку Помещения и подписание акта в том случае, если состояние Помещения на момент его передачи не будет соответствовать требованиям п. 1.4. настоящего договора. На срок необходимый Арендодателю для устранения выявленных нарушений.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.3. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего договора.

2.2.4. Содержать Помещение, а также витринное остекление Помещения, выходящее на наружную стену Здания, в технически исправном состоянии, в том числе своевременно проводить текущий ремонт, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, следить за технической исправностью

оборудования, самостоятельно и за свой счет устранять неисправности, возникшие по вине Арендатора, согласно Приложению №6 к настоящему Договору.

2.2.5. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию, в состав которого входит Помещение, территории, при условии предоставления Арендодателем, подтверждающих документов, а также фактического исполнения обязанности, предусмотренной п. 2.1.15 настоящего Договора в следующем размере:

- В летний период (с 01 апреля по 30 сентября (включительно)) в сумме, не превышающей 3 546 (Три тысячи пятьсот сорок шесть) рублей ежемесячно, НДС не предусмотрен.
- В зимний период (с 01 октября по 31 марта (включительно)), в сумме, не превышающей 5 475 (Пять тысяч четыреста семьдесят пять) рублей ежемесячно, НДС не предусмотрен, в том числе, в указанную сумму также включена стоимость расходов по вывозу снега 8 куб. бункером один раз в месяц.

2.2.6. После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Помещения. Арендатор обязан в течение двенадцати месяцев, с даты завершения, указанных выше работ, предоставить Арендодателю оригиналы проектной и исполнительной документации, согласованной с уполномоченными органами/организациями. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в государственных и/или муниципальных органах, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по согласованию с уполномоченными органами/организациями проектной и исполнительной документации по произведенным работам Арендатора, возлагается на Арендодателя.

При этом в случае невозможности согласовать произведенную перепланировку Помещения по причине наличия иных перепланировок в Здании в состав которого входит Помещения, обязанность по согласованию произведенной Арендатором перепланировки возлагается на Арендодателя.

2.2.7. В срок не позднее двух месяцев с даты согласования Арендатором проектной и исполнительной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендатор обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический план Помещения, который должен отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство Помещения и передать подлинный его экземпляр Арендодателю. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в уполномоченных органах/организациях, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по изготовлению Технического плана Помещения возлагается на Арендодателя.

При этом в случае невозможности согласовать произведенную перепланировку Помещения по причине наличия иных перепланировок в Здании в состав, которого входит Помещения, и невозможности получения вышеуказанных документов, обязанность по согласованию произведенной Арендатором перепланировки и поучению вышеуказанных документов возлагается на Арендодателя.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.

2.3.2. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором. В случае если инспектирование связано с необходимостью устранения аварийной ситуации инспектирование может быть осуществлено Арендодателем в необходимые для устранения аварии сроки с предварительным уведомлением Арендатора в разумный срок.

2.4. Арендатор имеет право:

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

2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Помещения в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, при условии, что работы будут производиться в соответствии с требованиями

строительных норм и правил. Арендатором будет получена вся необходимая предусмотренная законодательством разрешительная документация на производство работ в порядке, предусмотренном п.2.2.6, 2.2.7 настоящего Договора.

2.4.3. С даты подписания настоящего договора использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

2.4.4. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.

2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения здания, в котором расположено Помещение (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.

2.4.6. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.

2.4.7. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.

2.4.8. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени, в присутствии представителя обслуживающей организации.

2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить согласованные с Арендодателем в соответствии с приложением №3 к настоящему договору строительные и отделочные работы в Помещении, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Помещения (в соответствии с Приложением № 3), установка дверей внутри Помещения, установка оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит – систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы необходимые Арендатору в рамках Приложения №3 к настоящему Договору.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

Арендная плата состоит из Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.

Арендная плата устанавливается за Помещение в целом. Изменение площади Помещения в результате произведенной Арендатором перепланировки, либо в случае отказа от использования части площадей арендуемого Помещения не является основанием для изменения размера арендной платы.

3.2. Ежемесячная величина Минимальной ставки и Процентной ставки арендной платы составляет:

3.2.1. В течение первых 2 (двух) месяцев аренды, исчисленных с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы составит **3 000 000 (Три миллиона) рублей, без НДС** т.к. Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.

При этом, под первым месяцем аренды понимается период с даты подписания сторонами Акта приема-передачи помещения по последний день календарного месяца в котором такой акт был подписан, и, в случае если такой период составит менее полного календарного месяца. Под последующими месяцами аренды понимаются полные календарные месяцы.

Минимальная ставка арендной платы в первый месяц аренды уплачивается в размере пропорциональном количеству дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи помещения по последний день календарного месяца в котором такой акт был подписан.

В течение первых восьми месяцев аренды Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.

3.2.2. До государственной регистрации настоящего Договора арендная плата определяется в следующем порядке:

- За третий, четвертый, пятый, шестой, седьмой, восьмой месяцы аренды, исчисленные с даты подписания Акта приема – передачи по настоящему Договору Ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы составит **1 900 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей, без НДС** т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
- начиная с девятого месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, составит **2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей, без НДС** т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.

- Начиная с 9 (девятого) месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 7% (семь) процентов от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц.
- 3.2.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора арендная плата определяется в следующем порядке:**
- За третий, четвертый, пятый, шестой, седьмой, восьмой месяцы аренды, исчисленные с даты подписания Акта приема – передачи по настоящему Договору Ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы составит **2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей**, без НДС т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
 - начиная с девятого месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, составит **3 000 000 (Три миллиона) рублей**, без НДС т.к. Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
 - Начиная с девятого месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 7% (семь) процентов от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц.
- 3.3.** На момент подписания настоящего договора, Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
В случае перехода Арендодателя на общий режим налогообложения, в соответствии с которым он будет являться плательщиком НДС, подлежащего начислению на стоимость услуги, размер арендной платы подлежит увеличению на величину НДС.
При этом Арендодатель уведомляет Арендатора о переходе на иную систему налогообложения в течение 3 (трех) дней с момента перехода на иную систему налогообложения.
- 3.4.** Под термином «Товарооборот» применительно к настоящему договору Стороны понимают сумму выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором товаров в Помещении через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, очищенного от НДС.
Для целей определения Товарооборота учитываются следующие виды поступлений:
- Доходы от продажи товаров и продуктов (продовольственных /непродовольственных), входящих в ассортиментный перечень Арендатора.
- В состав Товарооборота не включаются:
- Поступления от реализации основных средств Арендатора;
 - Доход от работы столовой, производства строительных работ, процентные доходы, если они не являются обычными доходами от коммерческой деятельности;
 - Оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Помещении;
 - Скидки при уплате наличными и прочие скидки, бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей);
 - Все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Товарооборота;
 - Скидки для персонала;
 - Доходы от сдачи Помещения или его часть в субаренду;
 - Доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, доходы от размещения платежных терминалов.
- 3.5.** Арендатор обязуется по запросу Арендодателя представлять последнему справку о сумме выручки за оплачиваемый месяц от розничной продажи товаров в магазине, расположенном в Помещении.
- 3.6.** Оплата ежемесячной Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
Оплата ежемесячной Минимальной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.
Оплата ежемесячной Минимальной ставки арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.
- 3.7.** Стороны установили, что отсрочка (рассрочка) оплаты денежных средств не является кредитом и проценты за период пользования денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.

- 3.8. С даты подписания Акта приема-передачи Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горчим и холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором. Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Помещении, а в случае отсутствия или неисправности приборов учета - пропорционально площади Помещения к общей площади Здания, в котором расположено Помещение, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от ресурсоснабжающих организаций.
- 3.9. Компенсация затрат Арендодателя предусмотренная п.3.8. настоящего договора, осуществляется Арендатором ежемесячно на основании выставленного Арендодателем счета, счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения), акта выполненных работ, с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендатором указанных документов от Арендодателя.
В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.
- 3.10. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.11. Если первый и/или последний календарные месяцы аренды являются неполными месяцами аренды, то арендная плата рассчитывается за первый календарный месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня расторжения договора.
- 3.12. В случае неисполнения Арендодателем условий, указанных в п.2.1.12. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.12. настоящего договора, суммы НДС по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры, с последующей оплатой удержанных сумм после полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.12. настоящего договора.
- 3.13. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.9. настоящего договора:
- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции указанному в ст. 8. настоящего договора; или
 - курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в ст.8. настоящего договора.
- 3.14. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы и компенсации коммунальных платежей считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета Банка Арендатора.
- 3.15. При изменении площади Помещения в связи с произведенной Арендатором перепланировкой (переустройством), размер арендной платы не меняется.
- 3.16. Стороны согласовали, что любое изменение арендной платы в течение срока действия настоящего Договора, не предусмотренное условиями настоящего Договора осуществляется исключительно по соглашению Сторон.
- 3.17. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.18. В случае наступления обстоятельств (наступление которых не связано с действиями, за которые несет ответственность Арендатор препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.
- 3.19. Стороны согласились, что ежемесячная величина арендной платы за пользование и владение Помещением будет составлять 1000 (одна тысяча) рублей. НДС не облагается, начиная с даты указанной в полученном Арендодателем от Арендатора Уведомлении, с приложением копии Акта (в том числе подписанного в одностороннем порядке Арендатором, при отказе

Арендодателя от его подписания) и иных документов, свидетельствующих о наличии следующих обстоятельств, возникших в течение срока действия настоящего договора:

- Наличие препятствий к пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения, в том числе неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.1.5. настоящего договора.
- 3.20. Несмотря на положения настоящего договора об ином, Стороны договорились, что в случае невозможности осуществления розничной торговли в Помещении алкогольной и спиртосодержащей продукцией по вине Арендодателя, либо аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией, на основании решения уполномоченного органа в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукцией по вине Арендодателя, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы. В случае, указанном в настоящем пункте, изменённый размер Ежемесячной величины арендной платы устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Арендодателем уведомления с приложением копии решения об отказе в выдаче, приостановлении, прекращении, аннулировании лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукцией, выданным уполномоченным органом в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукцией. Условия настоящего пункта применяются также в случаях размещения в помещениях, находящихся в собственности Арендодателя, третьих лиц, деятельность, которых препятствует получению, либо влечет аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией.
- 3.21. Начиная со **2 (второго)** года с момента подписания Акта приема-передачи Помещения, по настоящему договору аренды Арендодатель вправе не чаще **1 (один)** раза в год увеличить размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы, но на величину, не превышающую **5 (пять) процентов** от предыдущего установленного размера Минимальной ставки арендной платы путем направления Арендатору уведомления не позднее чем за **2 (два)** месяца до даты изменения размера Минимальной ставки арендной платы.
- 3.22. В течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Арендатор перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **6 000 000 (Шесть миллионов) рублей, НДС не предусмотрен**, который засчитывается в счет оплаты Минимальной ставки арендной платы по настоящему Договору полностью за десятый и одиннадцатый месяцы аренды, а в случае нерегистрации настоящего Договора частично за двенадцатый месяц аренды по настоящему Договору.
- 3.23. В случае неисполнения Арендодателем п. 2.1.24 настоящего Договора Ежемесячная величина арендной платы подлежит снижению на 10% от действующей ставки арендной платы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 4.3. В случае необеспечения Помещения не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 6 (шести) суток Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Помещения вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы месячной величины арендной платы за каждый календарный день необеспечения Помещения коммунальными услугами. Указанные в настоящем пункте санкции в виде неустойки не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, а также в случае необеспечения помещения коммунальными услугами по вине коммунальных служб. Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия в Помещении горячего водоснабжения, связанного с плановыми отключениями.

- 4.4. В случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы, предусмотренной настоящим договором, Арендодатель вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.
- 4.5. В случае привлечения Арендатора к административной или иной ответственности за нарушения, возникшие по вине Арендодателя, Арендодатель обязуется устранить указанные нарушения и возместить Арендатору документально подтвержденные финансовые расходы, связанные с привлечением Арендатора к ответственности.
При этом сохраняется следующий порядок уведомления Арендодателя о вынесенных предписаниях:
- Арендатор направляет в адрес Арендодателя документы, подтверждающие заявленные претензии со стороны государственных/муниципальных органов/служб за нарушения возникшие по вине Арендодателя, в 5 (пяти) дневный срок с момента получения указанных документов Арендатором.
 - В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов от Арендатора, Арендодатель либо принимает решение об устранении, указанных в предписании нарушений, в случае если указанные нарушения возникли по вине Арендодателя, либо принимает решение обжаловать вышеуказанные предписания уполномоченных органов, либо представляет Арендатору письменный мотивированный отказ ввиду отсутствия виновных действий со стороны Арендодателя.
 - В случае, если Арендодатель принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендатора в течение 5 (пяти) дней с момента поступления обращения Арендатора, а также известить Арендатора о полученных результатах.
 - Для обжалования решений Арендатор обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендодателю доверенность на представление интересов Арендатора в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендодатель. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа Арендодатель обязан устранить выявленные государственными/муниципальными органами нарушения в сроки указанные в предписании, а также возместить Арендатору суммы штрафов, при их наложении.
- 4.6. В случае привлечения Арендодателя к административной или иной ответственности за нарушения, возникшие по вине Арендатора, Арендатор обязуется устранить указанные нарушения и возместить Арендодателю документально подтвержденные финансовые расходы, связанные с привлечением Арендодателя к ответственности.
При этом сохраняется следующий порядок уведомления Арендатора о вынесенных предписаниях:
- Арендодатель направляет в адрес Арендатора документы, подтверждающие заявленные претензии со стороны государственных/муниципальных органов/служб, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, в 5 (пяти) дневный срок с момента получения указанных документов Арендодателем.
 - В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов от Арендодателя, Арендатор либо принимает решение об устранении, указанных в предписании нарушений, в случае если указанные нарушения возникли по вине Арендатора, либо принимает решение обжаловать вышеуказанные предписания уполномоченных органов, либо представляет Арендодателю письменный мотивированный отказ ввиду отсутствия виновных действий со стороны Арендатора.
 - В случае, если Арендатор принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендодателя в течение 5 (пяти) дней с момента поступления обращения Арендодателя, а также известить Арендодателя о полученных результатах.
 - Для обжалования решений Арендодатель обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендатор. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа Арендатор обязан устранить выявленные государственными/муниципальными органами нарушения в сроки указанные в предписании, а равно возместить Арендодателю наложенный на него штраф в объеме, предусмотренном органом, вынесшим соответствующее предписание о наложении штрафа, либо в соответствии с решением суда.
- 4.7. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнения Арендодателями обязательства, предусмотренного п. 2.1.15 настоящего Договора, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.

При не компенсации указанных штрафов Арендодателем Арендатор вправе зачесть их в счет арендной платы по настоящему Договору.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Срок аренды по настоящему договору составляет 10 (десять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами. Настоящий договор подлежит государственной регистрации.
- 5.3. Стороны договорились, что с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации, настоящий договор действует как краткосрочный договор аренды, заключенный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его подписания. Если по истечении 11 (Одиннадцати) месяцев факт государственной регистрации настоящего Договора будет отсутствовать, Стороны повторно заключают договор аренды на условиях настоящего Договора на последующий 11 (одиннадцати) месячный срок, не менее 10 (десяти) раз, но не более чем до истечения 10 (десяти) лет с даты подписания Сторонами настоящего договора аренды.
- 5.4. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.
- 5.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней в случаях:
- когда Арендодатель создает Арендатору препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и не устраняет допущенные нарушения после предъявления Арендатором письменного требования об их устранении в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней;
 - переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
 - неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
 - Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.5., 2.1.9. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней, и/или
 - наличия обстоятельств, связанных с действиями Арендодателя, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости.
- 5.6. Арендодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора в следующих случаях:
- если Арендатор в течение 2 (двух) и более месяцев подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
 - Арендатор существенно ухудшает Помещение;
 - Арендатор пользуется Помещением не по назначению, установленному в п. 1.2. настоящего договора.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

- 6.1. Арендодатель обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендатору необходимый со стороны Арендодателя пакет документов (в том числе, но не ограничиваясь оригинал кадастрового паспорта Помещения, при необходимости по дополнительному запросу Арендатора) необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Сторона, инициирующая заключение дополнительных соглашений к настоящему договору, обязуется самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты их подписания, при условии представления другой Стороной документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.
- 6.4. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов, необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы.
- 7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Арендодателя, два – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.4. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
- Приложение № 1 – Копия документов технической инвентаризации;
 - Приложение № 2 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
 - Приложение № 3 – Планировка Помещения после перепланировки;
 - Приложение № 4 – Состояние помещения на момент его передачи от арендодателя к арендатору;
 - Приложение № 5 – Границы зоны ответственности Арендатора по уборке территории;
 - Приложение № 6 – Схема разграничения ответственности по содержанию и эксплуатации Помещения, а также места размещения охладителей
 - Приложение № 7 – Смета на проведение РСР.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Акционерное общество «ЕЛЕНА ПЛЮС»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110	191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92
Адрес для корреспонденции:	105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110	142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661, Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРН	1027700578168	1027809237796
ИНН / КПП:	7719045300/771901001	7825706086 / 784601001
Расчетный счет:	40702810738340101297	40702810202200001152
Наименование банка:	Московский банк Сбербанка России ОАО	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810400000000225	30101810200000000593
БИК	044525225	044525593

от Арендодателя:
Генеральный директор



/Якоб В.Н./

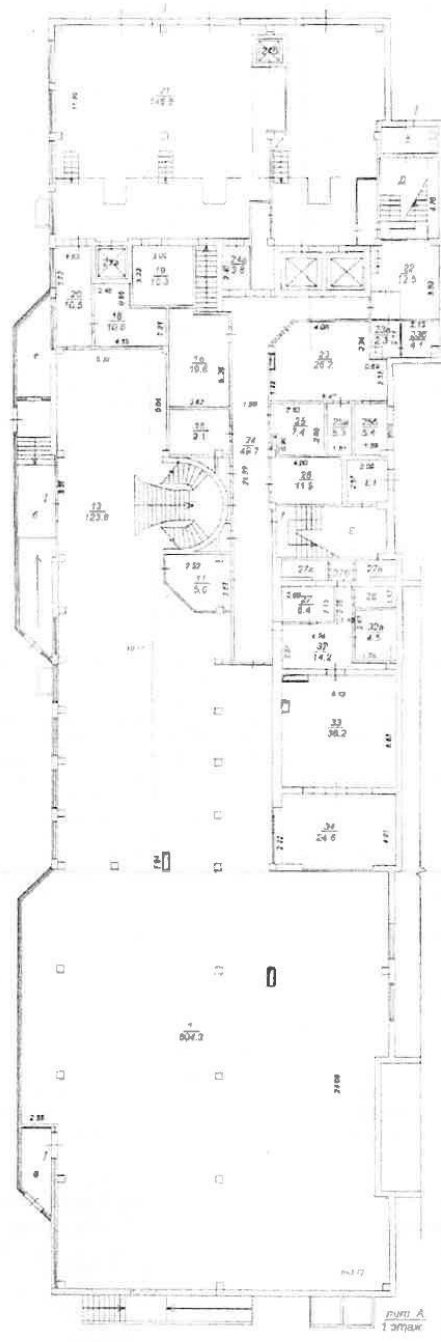
от Арендатора:
по Доверенности



/Виноградова С.А./

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » 2016 г.

Копия документов технической инвентаризации



1

Копия документов технической инвентаризации

Экспликация к поэтажным планам помещений

Этаж	Классификация	Номер помещения	Наименование помещений	Экспликация помещений	Площадь			Площадь помещений	Примечание		
					общая	используемая	эксплуатационная				
I	I	1	ком. помещение		604,1	604,1					
		11	кабинет		3,6	3,6					
		12	кабинет		123,8	123,8					
		13	кабинет		9,1	9,1					
		14	кабинет		19,6	19,6					
		15	кабинет		10,8	10,8					
		16	кабинет		10,3	10,3					
		17	кабинет		10,5	10,5					
		18	кабинет		146,8	146,8					
		19	кабинет		3,0	3,0					
		20	кабинет		1,9	1,9					
		21	кабинет		12,5	12,5					
		22	кабинет		26,7	26,7					
		23	кабинет		2,3		2,3				
		24	кабинет		4,1	4,1					
		25	кабинет		19,7		19,7				
		26	кабинет		3,8		3,8				
		27	кабинет		7,1	7,1					
		28	кабинет		8,3	8,3					
		29	кабинет		5,4	5,4					
		30	кабинет		11,9		11,9				
		31	кабинет		6,1	6,1					
		32	кабинет		2,3		2,3				
		33	кабинет		1,7		1,7				
		34	кабинет		2,3		2,3				
		35	кабинет		2,3		2,3				
		36	кабинет		14,7		14,7				
		37	кабинет		1,5	1,5					
		38	кабинет		38,2		38,2				
		39	кабинет		24,0	24,0					
		Итого по этажу №1:					1170,8		1042,1	128,7	
		I	I	Д	лестн. клетка		15,2			15,2	
				Е	лестн. клетка		16,4			16,4	
				Е1	тамбур		5,4			5,4	
Всего по I этажу:					1208,1	1042,1	166,0				

от Арендодателя:
Генеральный директор

ЕЛЕНА ПАВЛОВНА ЯКОБ
/ Якоб В.Н. /

от Арендатора
по доверенности

/ С.А.Виноградов./

Приложение № 2
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов



от Арендодателя:
Генеральный директор

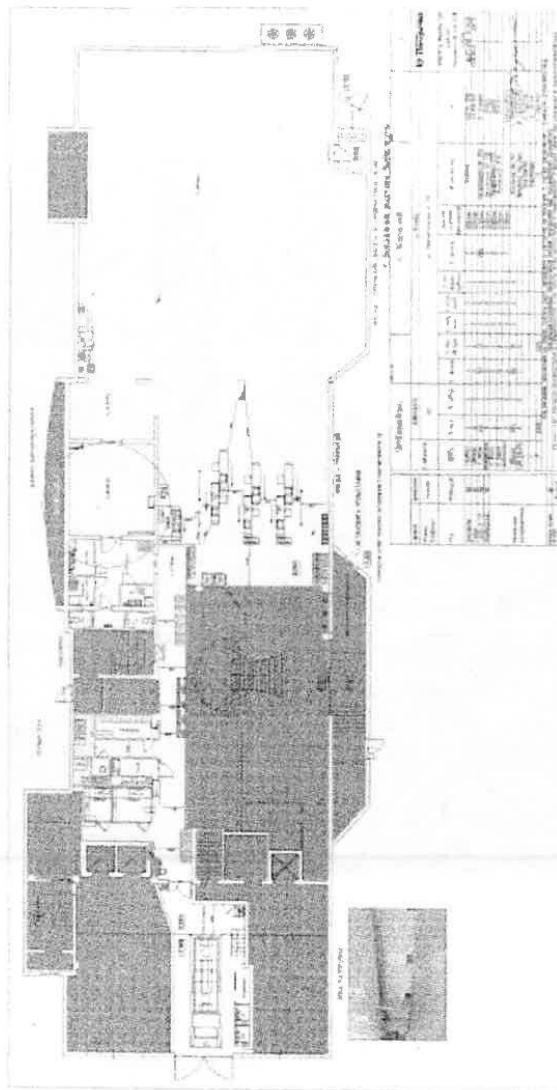
/Якоб В.Н./

от Арендатора:
по доверенности

/С.А. Виноградов./

Приложение № 3
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Планировка Помещения после перепланировки



от Арендодателя:
Генеральный директор

/ Яков В.Н. /

от Арендатора
по доверенности

/ С.А. Виноградов. /

Приложение № 4
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Состояние помещения на момент его передачи от арендодателя к арендатору

На момент подписания Акта Помещение находится в следующем техническом состоянии:

1. Общее состояние Помещения:
 - 1.1. Состояние и отделка стен: удовлетворительное.
 - 1.2. Состояние и отделка потолка: удовлетворительное.
 - 1.3. Состояние и отделка пола: удовлетворительное.
2. Помещение оборудовано следующими инженерными коммуникациями:
 - 2.1. Наличие и состояние системы отопления: в наличии, работоспособность не проверена.
 - 2.2. Наличие и состояние системы водоснабжения: в наличии, состояние - рабочее.
 - 2.3. Наличие и состояние системы электроснабжения: - рабочее.
 - 2.4. Наличие и состояние системы вентиляции: отсутствует.
 - 2.5. Наличие и состояние системы кондиционирования: отсутствует.
 - 2.6. Наличие и состояние системы канализации: в наличии, состояние - рабочее.
3. Помещение оснащено следующими техническими средствами:
 - 3.1. Наличие и состояние средств пожарной сигнализации: отсутствует.
 - 3.2. Наличие и состояние средств охранной сигнализации: отсутствует.

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Якоб В.Н. /

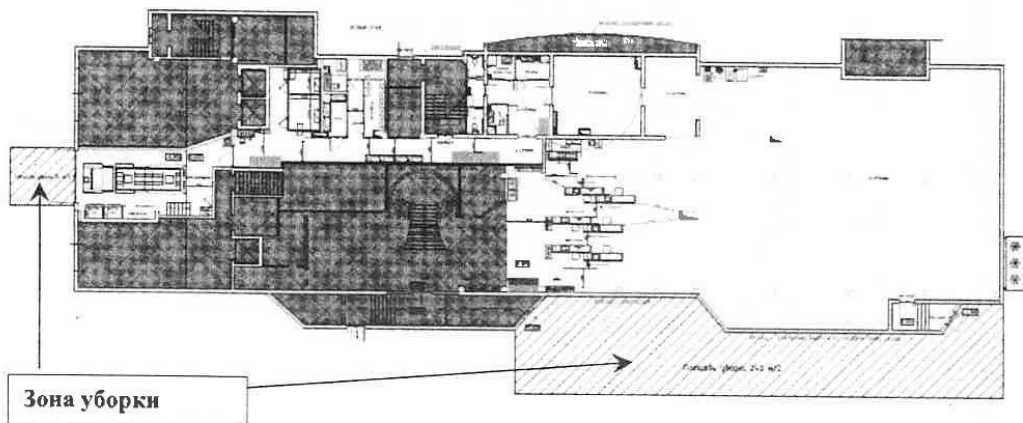
от Арендатора:
по Доверенности



/С.А. Виноградов./

Приложение № 5
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Границы зоны ответственности Арендатора по уборке территории.



В зону ответственности арендатора входит уборка на расстоянии 5 метров указанная на схеме, всего 265 м2

от Арендодателя:
Генеральный директор

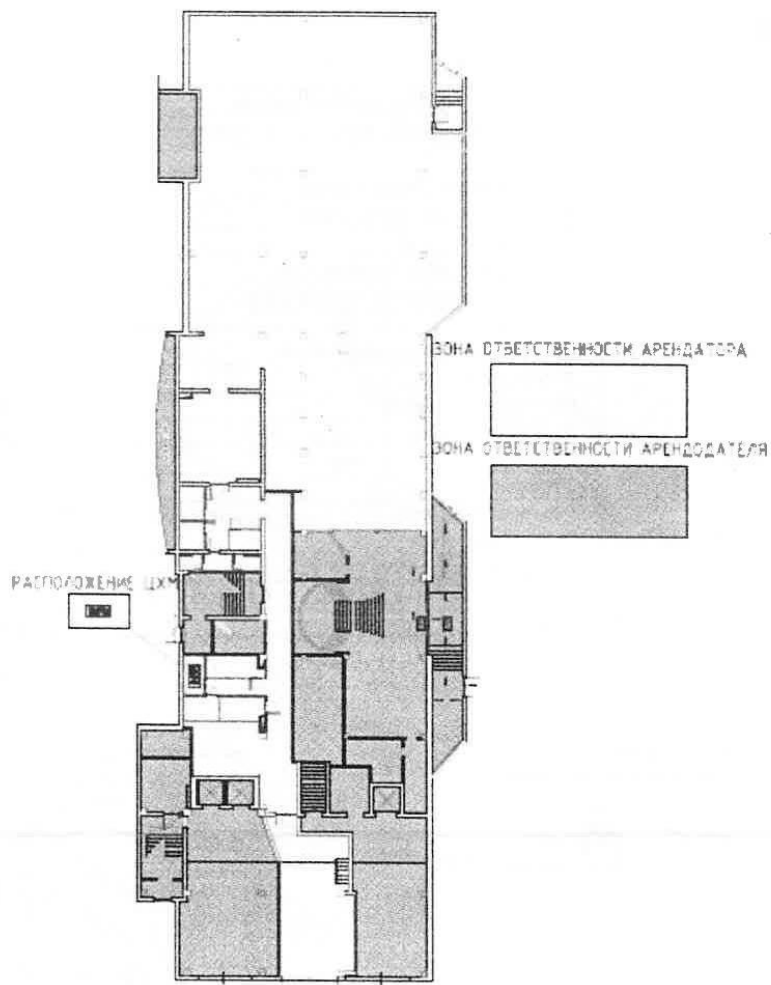
/ Яков В.Н. /

от Арендатора:
по доверенности

/ С.А. Виноградов. /

Приложение № 6
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Акт разграничения ответственности по содержанию и эксплуатации Помещения



от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Якоб В.Н. /

от Арендатора
по доверенности



/ С.А. Виноградов /

Приложение №
к Договору аренды нежилого помещени
№ 8753 от « » _____ 2016 г

Смета на проведение РСР

Наименование работ	Руб. (вкл.НДС)
Демонтаж зданий, строений, сооружений	497 589,00
Прочие	128 396,15
Устройство каркаса здания	130 258,94
Устройство наружных стен	513 945,00
Устройство полов	1 666 499,40
Устройство окон и витражей	91 432,95
Устройство входных дверей и ворот	86 134,87
Устройство и отделка внутренних стен, потолков и перегородок	3 382 721,10
Канализация	247 713,44
Система отопления	114 639,67
Кондиционирование	832 793,81
Система водоснабжения	200 901,60
Система вентиляции	942 253,25
Электрооборудование. Электроснабжение и освещение	2 184 926,94
Внутренние системы	2 369 729
Благоустройство в пределах красных линий	62 572,66
ИТОГО	13 452 507,80

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Якоб В.Н. /

от Арендатора:
по доверенности



/ С.А. Виноградов. /

от Арендодателя: Генеральный директор / Яков В.Н. /	от Арендатора: по Доверенности / Виноградова С.А. /
--	--



Акт приема – передачи нежилого помещения
по Договору №8753 аренды нежилого помещения
от «5» Сентября 2016года

город Москва

« 11 » Сентября 2016 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Виноградова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Сидоровым Кириллом Евгеньевичем «28» декабря 2015г. и зарегистрированной в реестре за №11-5634, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

В соответствии с условиями Договора №8753 аренды нежилого помещения от 5 Сентября 2016 года арендодатель передал, а арендатор принял **нежилые помещения, общей площадью 894,1 (Восемьсот девяносто четыре целых одна десятая) квадратных метров** (далее – «Помещение»),

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

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

Помещение на момент передачи находится в следующем техническом состоянии:

1. **Общее состояние Помещения:**

- А) Состояние и отделка стен хор.
Б) Состояние и отделка потолка хор.
В) Состояние и отделка пола хор.

2. **Помещение оборудовано следующими инженерными коммуникациями:**

- А) Наличие и состояние системы отопления в наличии
Б) Наличие и состояние системы водоснабжения в наличии
В) Наличие и состояние электроснабжения в наличии
Г) Наличие и состояние системы кондиционирования (вентиляция) +

3. **Помещение оснащено следующими техническими средствами:**

- А) Наличие пожарной сигнализации есть
Б) Наличие охранной сигнализации есть
В) Наличие телефонного номера есть
Г) На день подписания настоящего Акта показания узлов коммерческого учета составляют:

Вид счетчика	№ счетчика	Показания
Счетчик электроэнергии		
Счетчик электроэнергии		
Счетчик ХВС		
Счетчик ГВС		

1. Претензий по состоянию Помещения арендатор не имеет.
2. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя и один – для Арендатора.

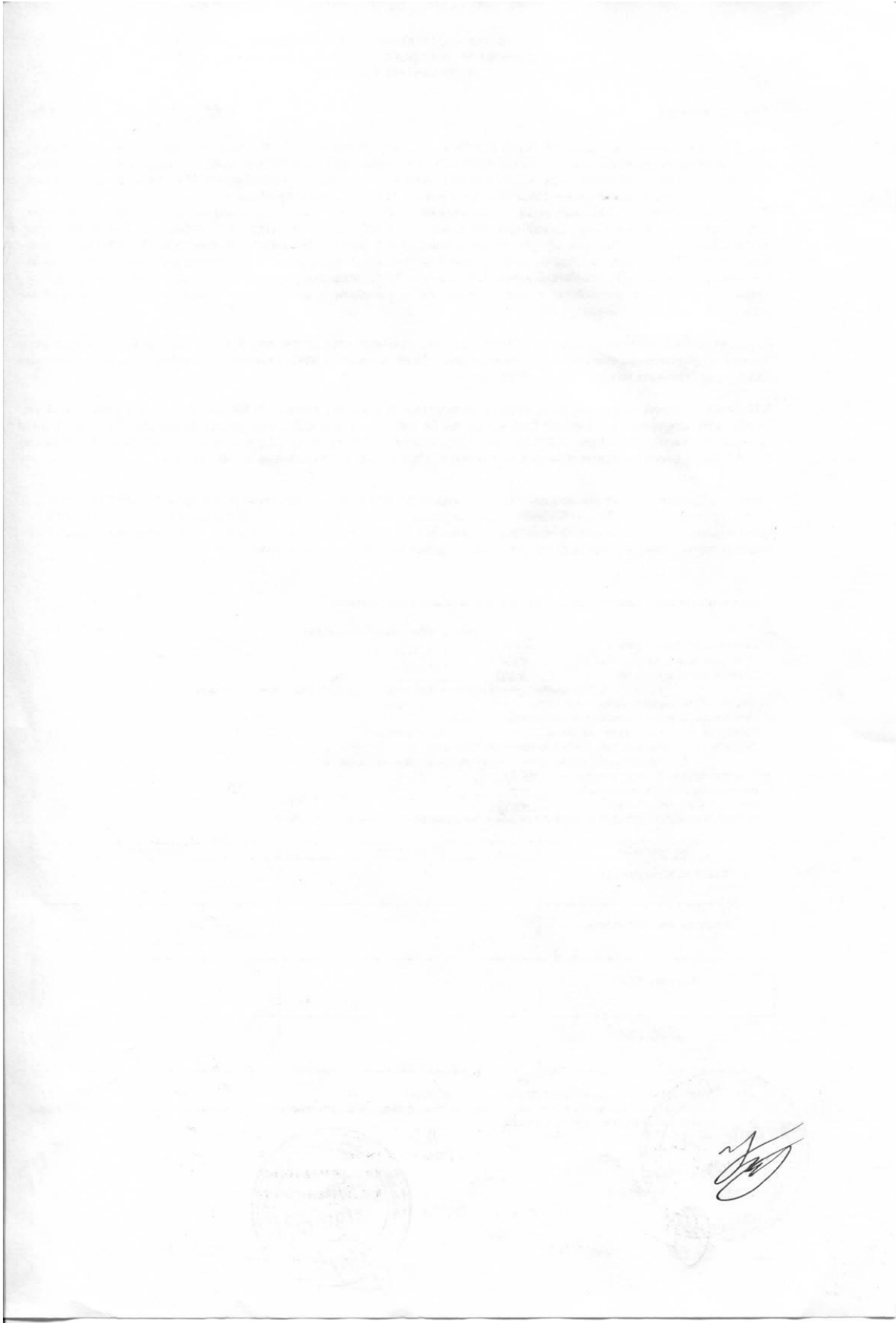
от Арендодателя:
Генеральный директор

/Якоб В.Н. /

Подписи Сторон:

от Арендатора:
по Доверенности
«Агроторг»

/С.А. Виноградов/



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 8753 НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 05 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА**

г. Москва

«12» марта 2018г.

Индивидуальный предприниматель Фатахов Эдуард Борисович, дата рождения 14.05.1996г., место рождения: гор. Москва, паспорт 45 16 644682, выдан отделом УФМС России по г. Москве по району Пресненский 27.05.2016г., код подразделения 770-008, проживающий по адресу: г. Москва, Скатертный переулок, д. 11, кв. 4, ИНН 770704503854, ОГРНИП: 315774600291562, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 128448 от «28» декабря 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 78997, ОГРН 1027809237796 (Свидетельство о внесении записи в 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 представителя Березной Александра Алексеевича, действующего на основании Доверенности от «08» февраля 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-Н/77-2018-7-395, удостоверенной Сигал Катериной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, также данас именуемый в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона» / «Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее по тексту – «Соглашение»/ «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года (далее по тексту - «Договор аренды»), заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации 77:03:0005015:6085-77/003/2017-2 от 04 декабря 2017 года на основании заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «ЕЛЕНА ПЛЮС» и гр. РФ Фатаховым Э.Б. договора купли-продажи нежилого помещения от 29.11.2017г., преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» вышеуказанного Договора аренды изложить и читать в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возможное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью 923,4 (Девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) квадратных метров (далее - «Помещение»), расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости содержится запись регистрации № 77:03:0005015:6085-77/003/2017-2 от 04 декабря 2017 года. Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору».

3. Приложение № 1 к Договору читать в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 04.12.2017г..

5. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим Договором аренды.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один выдается Арендодателю, один – Арендатору, один находится в регистрирующий орган.

8. Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения являются:

– приложение № 1: выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель Фатахов Эдуард Борисович
Адрес : 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4
ИНН 770704503854
ОГРНИП: 315774600291562
в банке АКБ «ДЕРЖАВА» ПАО
(ИНН 7729003482, КПП 997950001),
г. Москва
р/сч 40802810900000000198
к/сч 30101810500000000675
БИК 044583675

 / Э.Б. Фатахов /

МП

Арендатор
ООО «Агроторг»
Представитель по доверенности
Березной Александр Алексеевич
Адрес (место нахождения): 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92
ИНН/КПП: 7825706086/784101001
ОГРН: 1027809237796
/ А.А. Березной /



Приложение №1
к Дополнительному соглашению №1 от 12.03.2018 года
к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05.09.2016г.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.04.2018 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
10.04.2018 № 99/2018/92447186	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Кадастровый номер участка:	77:03:0005015
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017
Риски присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105203 Москва, ул.Первомайская, д 110, строен 1
Площадь:	923.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	40788018.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
10.04.2018 № 99/2018/92447186	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005015:1031
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:10:0007001:3750
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
10.04.2018 № 99/2018/92447186	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отчеты:	Сведения необходимые для записи раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОПЕЙКА-МОСКВА" ИНН 7715196234

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Лист 2

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов :
10.04.2018	№ 99/2018/92447186		
Кадастровый номер	77:03-0065015-6085		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Фатахов Эдуард Борисович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03-0065015-6085-77/003/2017-2 от 04.12.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Первомайская, д.110, строки 1; часть объекта общей площадью 894, 1 кв.м: 1) этаж 1, помещение I - комната 1; назначение: нежилое, площадь 604, 3 кв.м 2) этаж 1, помещение I - комната 34; назначение: нежилое, площадь 24, 6 кв.м 3) этаж 1, помещение I - комната 21; назначение: нежилое, площадь 146, 8 кв.м 4) этаж 1, помещение I - комната 24; назначение: нежилое, площадь 49, 7 кв.м 5) этаж 1, помещение I - комната 23; назначение: нежилое, площадь 26, 2 кв.м 6) этаж 1, помещение I - комната 24а; назначение: нежилое, площадь 3, 8 кв.м 7) этаж 1, помещение I - комната 25; назначение: нежилое, площадь 7, 4 кв.м 8) этаж 1, помещение I - комната 25а; назначение: нежилое, площадь 3, 3 кв.м 9) этаж 1, помещение I - комната 25б; назначение: нежилое, площадь 5, 4 кв.м 10) этаж 1, помещение I - комната 27; назначение: нежилое, площадь 6, 4 кв.м 11) этаж 1, помещение I - комната 27а; назначение: нежилое, площадь 2, 3 кв.м 12) этаж 1, помещение I - комната 27б; назначение: нежилое, площадь 1, 7 кв.м 13) этаж 1, помещение I - комната 27в; назначение: нежилое, площадь 2, 3 кв.м 14) этаж 1, помещение I - комната 28; назначение: нежилое, площадь 2, 3 кв.м 15) этаж 1, помещение I - комната 32; назначение: нежилое, площадь 14, 2 кв.м 16) этаж 1, помещение I - комната 32а; назначение: нежилое, площадь 4, 5 кв.м 17) этаж 1, помещение I - комната 33; назначение: нежилое, площадь 38, 2 кв.м 18) этаж 1, помещение I - комната 13; назначение: нежилое, площадь 123, 8 кв.м		
3.1.1.			
дата государственной регистрации:	24.11.2017		
номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/037/2016-1248/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	10 лет с даты государственной регистрации		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753		
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовые акты и сведения о взыскании собственности, но не распоряжении заявления о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель

Э.Б. Фатахов
Э.Б. Фатахов

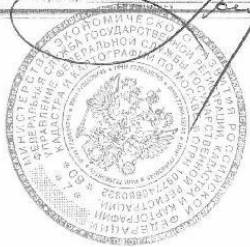


А.А. Березной

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация Федерация

Дата регистрации 14 МАЙ 2018
Номер регистрации 77-10/000/2007-3750-47/003/2018-6
Подписан ДИПЧЕНКО В. Ю. (Ф.И.О.)



gubc



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 8753 НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 05 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА**

г. Москва

«18» марта 2019г.

Индивидуальный предприниматель Фатахова Елена Степановна, дата рождения: 30.06.1975 года рождения, пол – женский, место рождения: г. Геленджик Краснодарского кр., паспорт гражданина РФ 45 00 326433, выдан 22.09.2000 года 83 Отделением милиции г.Москвы, код подразделения 773-012, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Скатертный пер. дом 11, кв.4. СНИЛС 128-310-837 40, именуемая в дальнейшем «Арендодатель 1»,

Индивидуальный предприниматель Фатахова Мария Борисовна, дата рождения: 28.03.1998 года, пол-женский, место рождения: гор. Москва, паспорт Гражданина РФ 45 18 589329, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ, выдан:30.03.2018, код подразделения 770-007, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Скатертный пер. дом 11, кв.4. СНИЛС 180-335-316 42, именуемая в дальнейшем «Арендодатель 2», совместно именуемые «Арендодатели»/ «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 128448 от «28» декабря 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 78997, ОГРН 1027809237796 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от «10» декабря 2002 года выдано на бланке: серия 78 № 004019909), ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес место нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от «31» января 2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-7-838, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны»

заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 (далее по тексту – «Соглашение»/ «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года (далее по тексту – «Договор аренды»), заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделаны записи о регистрации 77:03:0005015:6085-77/003/2018-9 от 03 июля 2018 года и 77:03:0005015:6085-77/003/2018-8 от 03 июля 2018 года на основании заключенного между гр. РФ Фатаховым Э.Б. и его мамой Фатаховой Е.С., и его сестрой Фатаховой М.Б., договора дарения нежилого помещения от 01.06.2018г., преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» вышеуказанного Договора аренды изложить и читать в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью 923,4 (Девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) квадратных метров (далее - «Помещение»), расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

Помещение принадлежит Арендодателям на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости содержатся записи регистрации 77:03:0005015:6085-77/003/2018-9 от 03 июля 2018 года и 77:03:0005015:6085-77/003/2018-8 от 03 июля 2018 года. Выписки из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору».

3. Пункт 3.1 раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» вышеуказанного Договора аренды изложить и читать в следующей редакции:

«3.1. За владение и использование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателям арендную плату, соразмерно доле в праве общей собственности (по ½ каждому).

Арендная плата состоит из Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.

Арендная плата устанавливается за Помещение в целом. Изменение площади Помещения в результате произведенной Арендатором перепланировки, либо в случае отказа от использования части площадей арендуемого Помещения не является основанием для изменения размера арендной платы.»

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 03.07.2018г.

5. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим Договором аренды.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых два выдаются Арендодателям, один – Арендатору, один находится в регистрирующем органе.

8. Стороны не имеют взаимных имущественных претензий, связанных с исполнением условий Договора.

9. . Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения являются:

– приложение № 1: выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

10. . Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель 1:

Индивидуальный предприниматель Фатахова Елена Степановна

Адрес : 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4

ИНН 770301567252

ОГРНИП: 318774600344418

в банке в АО «СМП Банк» г. Москва

р/сч 40802810000150001329

к/сч 30101810545250000503

БИК 044525503

_____ / Е.С. Фатахова /
М.П.

Арендодатель 2:

Индивидуальный предприниматель Фатахова Мария Борисовна

Адрес : 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4

ИНН 770704663142

ОГРНИП: 318774600343713

в банке в АО «СМП Банк» г. Москва

р/сч 40802810000150001328

к/сч 30101810545250000503

БИК 044525503

_____ / М.Б. Фатахова /
М.П.

Арендатор

ООО «Агроторг»

Представитель по доверенности

_____ / П.А. Кравченко /
М.П.



Приложение №1
к Дополнительному соглашению №2 от 18.03.2019 года
к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05.09.2016г.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		
Лист № 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
03.07.2018		
Кадастровый номер:	77-03-0085015-6085	
Номер кадастрового квартала:	77-03-0085015	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017	
Риски присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	105203 Мещера, ул. Первомайская, д. 110, строка 1	
Площадь, кв. м:	923,4	
Назначение:	Нежилое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	40788018,50	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-03-0085015-1031	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застывшие"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Фотыхова Елена Степановна	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Бухалов А. В.

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

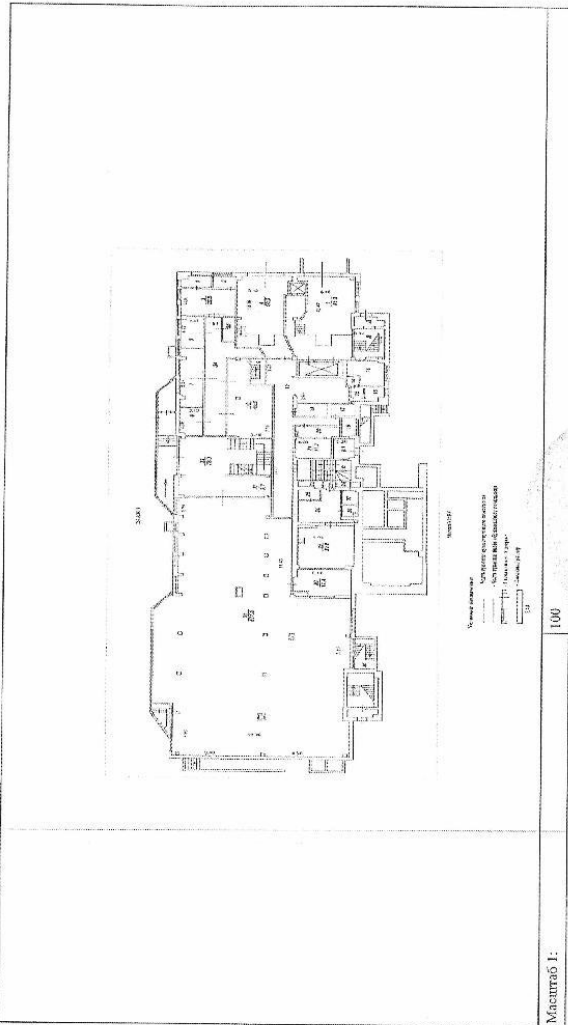
Листов 2

Итоговое	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
Лист № 2	Всего листов выписки: 2	Всего листов выписки: 2
03.07.2018		
Кадастровый номер:	77:03:0065015:6085	
1. Правообладатель (правообладатели):	Фатихова Елена Степановна, дата рождения: 30.06.1975, место рождения: Г. ТЕПЛУДЖИК КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 128-310-837 40, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 32643-3, выдан 22.09.2009 83 ОТДЕЛЕНИЕМ МИНИСТЕРСТВА ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА МОСКВЫ, код подразделения: 773-012	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:03:0065015:6085-77/03/2018-9 от 03.07.2018, доля в праве 1/2	
3. Документ-основание:	3.1. Договор дарения недвижимого имущества от 01.06.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Архива, г. Москва, ул. Перовская, д.10, строна 1, часть объекта общей площадью 894, 1 кв.м. этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 13, 21, 23, 24, 24а, 25, 25а, 25б, 27, 27а, 27б, 28, 32, 32а, 33, 34	
4. 4.1. 4.1.1.	дата государственной регистрации: 24.11.2017	
4. 4.1. 4.1.1.	номер государственной регистрации: 77:03:0065015:6085-77/03/2018-7	
4. 4.1. 4.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты государственной регистрации	
4. 4.1. 4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Агротриг", ИНН: 7825706086	
4. 4.1. 4.1.1.	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Фатихова Мария Борисовна	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственных регистраций в связи с введением в силу закона закона о зрелости лица, органа:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ	Бушанов А. В.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5
План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение	Без объекта недвижимости	
Лист № 03.07.2018	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 100
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
Рукавов А. В.
М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(далее - «уполномоченные органы регистрации права»)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Именование		
Лист № 03.07.2018	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:	77:03:0063015:0085	
Номер кадастрового квартала:	77:03:0063015	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017	
Риске присвоения межевого/технического/учетного номера:	данные отсутствуют	
Адрес:	105203 Москва, ул. Перовская, д. 110, стреев 1	
Площадь, м²:	923,4	
Наименование:	Целевое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, микрорайон:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	40788018,30	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0063015:1031	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений: специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Фотыхова Мария Борисовна	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.ЭКСПЕРТ	Бухаров А. В.	
(подпись)	(подпись)	
(подпись)	М.П. (подпись)	

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

Раздел 2

Помещение		
Лист № 03.07.2018	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 2
Классификационный номер:	77:03:0005015:6085	
1. Правообладатель (правообладатели):	Федотова Мария Борисовна, дата рождения: 28.03.1988, место рождения: Г. МОСКВА, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 180-338-316 42, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 18 № 589329, выдан 30.03.2018 Г У МВД России по г. Москве, код подразделения 770-007	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, № 77:03:0005015:6085-77/003/2018-8 от 03.07.2018, доля в праве 1/2	
3. Документ-основания:	3.1. Договор дарения недвижимого имущества от 01.06.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Ареста, г. Москва, ул. Первомайская, д.110, строен.1, часть объекта общей площадью 894,1 кв.м. Этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 13, 21, 23, 24, 24а, 25, 25а, 25б, 27, 27а, 27б, 28, 32, 32а, 33, 34	
дата государственной регистрации:	24.11.2017	
4. 4.1. номер государственной регистрации:	77:03:0005015:6085-77/009/2018-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	10 лет с даты государственной регистрации	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Артсер", ИНН: 7855706086	
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Федотова Елена Степановна	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ДЛЯ ВНЕШНЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	М.П. Федотова М.Б.	
ДЛЯ ВНЕШНЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	М.П. Федотова М.Б.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, относящихся к этажу (планы этажа)

Этаж: 5

Дата: 03.07.2018

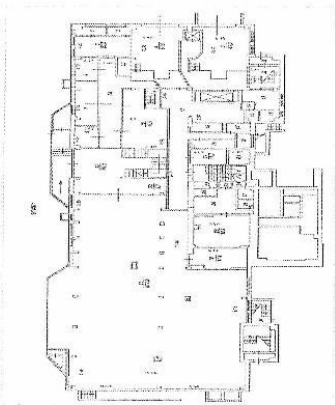
Всего жилых помещений: 1

Всего нежилых помещений: 3

Всего помещений: 4

Кадастровый номер: 77/04/005/015/0085

Номер этажа (этажи): Этаж № 1



Масштаб: 1:100

Евдима А. В.

Евдима А. В.

Арендодатель 1:
ИП Фатахова Е.С.
Адрес : 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4
ИНН 770301567252
ОГРНИП: 318774600344418
в банке в АО «СМП Банк» г. Москва
р/сч 40802810000150001329
к/сч 30101810545250000503
БИК 044525503

М.П. / Е.С. Фатахова /

Арендодатель 2:
ИП Фатахова М.Б.
Адрес : 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4
ИНН 770704663142
ОГРНИП: 318774600343713
в банке в АО «СМП Банк» г. Москва
р/сч 40802810000150001328
к/сч 30101810545250000503
БИК 044525503

М. П. / М.Б. Фатахова /

Арендатор
ООО «Агроторг»
Представитель по доверенности



Л.А. Кравченко /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
Секция регистрации
27 АВГ 2019
74:03:00000015-6085-27/003/2019-11
ВОПУХИНА А. И.

Handwritten signature

Общество с ограниченной ответственностью
"Агроторг"
"Агроторг"
СНПТ-1

вх от 24.08.2020

**Дополнительное соглашение № 3
к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года**

г. Москва

«06» августа 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», созданное и действующее в соответствии с законодательством России (зарегистрированное за Основным государственным регистрационным номером 1027809237796), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от «12» февраля 2020 года, удостоверенной Асиновой Аминой Руслановной, ВРИО нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 к Договору аренды №8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:03:0005015:6085-77/011/2020-14 от 23.06.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от 21.05.2020г. заключенного между ИП Фатахова Елена Степановна (Продавец-1), ИП Фатахова Мария Борисовна (Продавец-2) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество общей площадью 923,4 (девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) кв. м. (далее – «Помещение»), расположенное на этаже №1 по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

Помещение принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 23.06.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 23.06.2020 года сделана запись регистрации № 77:03:0005015:6085-77/011/2020-14. Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору.»

3. Пункт 1.6. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«1.6. Существующие ограничения (обременения) права: Помещение входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 3936 от 30.12.2019 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений в пользу третьих лиц.»

4. Пункт 2.2.5. раздела 2. «ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«2.2.5. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию, в состав которого входит Помещение, территории, при условии предоставления Арендодателем, подтверждающих документов, а также фактического исполнения обязанности, предусмотренной п. 2.1.15. настоящего Договора в следующем размере:

- В летний период (с 01 апреля по 30 сентября (включительно)) в сумме, не превышающей 3 546 (Три тысячи пятьсот сорок шесть) рублей ежемесячно, в т.ч. НДС 20%.
- В зимний период (с 01 октября по 31 марта (включительно)) в сумме, не превышающей 5 475 (Пять тысяч четыреста семьдесят пять) рублей ежемесячно, в т.ч. НДС 20%, в том числе в указанную сумму также включена стоимость расходов по вывозу снега 8 куб. бункером один раз в месяц.».

5. Пункт 3.1. раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

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

Арендная плата состоит из Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.

Арендная плата устанавливается за Помещение в целом. Изменение площади Помещения в результате проведенной Арендатором перепланировки, либо в случае отказа от использования части площадей арендуемого Помещения не является основанием для изменения размера арендной платы.».

6. Пункт 3.2. раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«3.2. Ежемесячная величина Минимальной ставки и Процентной ставки арендной платы составляет:

- Ежемесячная Минимальная ставка арендной платы составляет 3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%;

- Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 7% (Семь) процентов от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за вычетом Минимальной ставки арендной платы, очищенной от НДС, за оплачиваемый месяц.».

7. Пункт 3.5. раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«3.5. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю справку о сумме выручки за оплачиваемый месяц от розничной продажи товаров в магазине, расположенном в Помещении, до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.».

8. Пункт 3.19. раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«3.19. Стороны согласились, что ежемесячная величина арендной платы за пользование и владение Помещением будет составлять 1 200 (Одна тысяча двести) рублей, в том числе НДС 20%, начиная с даты указанной в полученном Арендодателем от Арендатора Уведомлении, с приложением копии Акта (в том числе подписанном в одностороннем порядке Арендатором, при отказе Арендодателя от его подписания) и иных документов, свидетельствующих о наличии следующих обстоятельств, возникших в течение срока действия настоящего договора:

- Наличие препятствий к пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения, в том числе неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.1.5. настоящего договора.».

9. Дополнить раздел 4. «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» Договора аренды пунктом 4.8. и применять его в следующей редакции с 23.06.2020г.:

«4.8. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателем условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал.».

10. Все платежи, начиная с 23 июня 2020 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:

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

Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001

р/с № 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

к/с 3010181020000000593 БИК 044525593

11. Изложить и с даты вступления в силу настоящего Соглашения применять Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.

13. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.

14. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с "23" июня 2020г. до даты его государственной регистрации.

15. К настоящему Соглашению в качестве неотъемлемой части прилагается:

Приложение № 1 - Выписка ЕГРН на Помещение.

Арендодатель:


Антипов Н.Н./
М.П.

Арендатор:


М.П. Кравченко П.А./

Приложение № 1
к Договору аренды №8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист №: <u>23.06.2020</u>	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____
Всего листов выписки:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77-03-0005015-6085
Номер кадастрового квартала:	77-03-0005015
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017
Разное присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105203 Москва, ул. Перемышльская, д 110, строен 1
Площадь, м²:	923.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	53649383.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-03-0005015:1031
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям личного дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" является о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельца инвестиционных паев

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Иванов И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.
	М.П.	Иванов И.И.	Иванов И.И.

г. Моск -

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение		
<small>(объект недвижимости)</small>		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :
23.06.2020		
Кадастровый номер:	77-03-0005015-6085	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Аренный поток" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-03-0005015-6085-77/011/2020-14 от 23.06.2020	
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилого помещения, удостоверенный Смирнова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва 21.05.2020, реестровый номер 77/532-н77-2020-1-343	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Аренда	
дата государственной регистрации:	24.11.2017	
номер государственной регистрации:	77-03-0005015-6085-77/009/2018-7	
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	10 лет с даты государственной регистрации	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Арготор", ИНН: 7825706086	
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753	
вид:	Доверительное управление, г. Москва, ул. Первомайская, д.110, строен.1, гал.№ 77-03-0005015-6085, Помещение, назначение: нежилое, площадь: 923,4 кв.м., этаж: 1	
дата государственной регистрации:	23.06.2020	
номер государственной регистрации:	77-03-0005015-6085-77/011/2020-15	
4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.03.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Аренный поток», ИНН: 7728142469	
4.1.2. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Аренный поток" от 30.12.2019 №3936, выдающий орган: зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации; Изменения и дополнения №3936-1 от 11.03.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Изменения и дополнения №3936-2 от 18.03.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Изменения и дополнения №3936-3 от 23.04.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Изменения и дополнения №3936-4 от 28.04.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.; Изменения и дополнения №3936-5 от 19.05.2020 в Правила доверительного управления № 3936 от 30.12.2019 г.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Немицкий М.В.
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>
MFL		(подпись, фамилия)

Рисунг 5

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

Помещение			
<small>(ссылка на кадастровый документ)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела № 5:	Всего листов выписки:
23.04.2020			
Кадастровый номер:		77:03:00905015-6085	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	100
------------	-----

ГЛАВНЫЙ СУБЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Назарова М. В.
<small>Подпись</small>	<small>Подпись</small>
М.П.	

- 3 -


Лист № 5

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

Помещение			
<small>Этот объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
23.06.2020	5	5	
Кадастровый номер:		77-03-0005015-6085	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Файл с планом помещения отсутствует



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Иванов М. В.
М.П.	Инициалы, фамилия

Сведения об электронной подписи

ФИО	Иванова Мария Владимировна	ИПН	00775639745
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Туполева Б, д. 15	СНИЛС	1124248216
Должность		Организация	Управление Регистрации по Москве
Полное наименование	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА	Средства защиты	ЭЦП ФАТН КриптоПро
Дата и время подписания	23.06.2020 17:33:16	Идентификатор сертификата	31.06.2020\3423925
Статус подписи	Подпись действительна	Сутки подписания	Сертификат действителен
Срок действия сертификата с	11.09.2019 09:34:07	Срок действия сертификата до	11.12.2020 09:34:07

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА
 УПРАВЛЕНИЕ РЕГИСТРАЦИИ ПО МОСКВЕ
 ОТДЕЛ РЕГИСТРАЦИИ
 23.06.2020 17:33:16

-4-

Российская Федерация. Город Москва
Двадцать пятого июня две тысячи двадцатого года

Я, Вырочкова Виктория Павловна, временно исполняющий обязанности нотариуса Сморгуновой Елизаветы Анатольевны нотариальный округ: г. Москва, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-я/77-2020-3-411.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 200 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 400 руб.



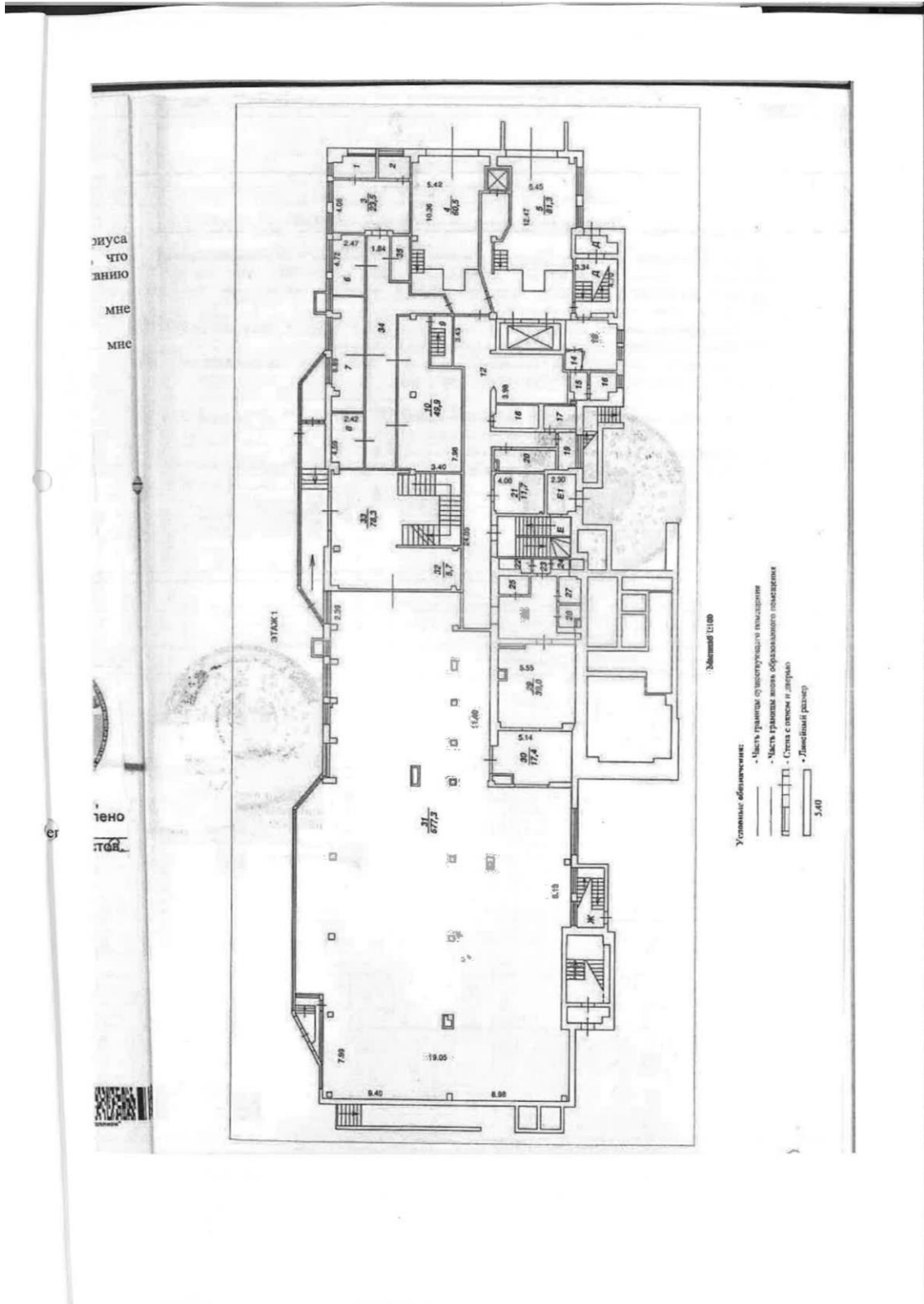
В.П. Вырочкова
В.П. Вырочкова



Всего пронумеровано,
пронумеровано и скреплено
печатью *(диплом)*
_____ листов

В.П. Вырочкова
Нотариус *В.П. Вырочкова*





Российская Федерация
Город Москва
Двадцать пятого июня две тысячи двадцатого года

Я, Вырочкова Виктория Павловна, временно исполняющий обязанности нотариуса Сморгуновой Елизаветы Анатольевны нотариальный округ: г. Москва, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-412.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 50 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 100 руб.



В.П. Вырочкова
В.П. Вырочкова



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 15 (пятнадцать) листов.

В.П. Вырочкова
Нотариус



Арендодатель:
Управляющая компания
Сфера-Карил
Антимов Н.Н./
М.П.



Арендатор:
Агроинвест
Кравченко П.А./
М.П.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« ____ » _____ 20 ____ г.

в МФЦ района Войковский, САО

Фатаховой Е.С.
Фатаховой М.Б.

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об исправлении технической ошибки**

18.02.2020

77/009/275/2020-597

Об исправлении технической ошибки

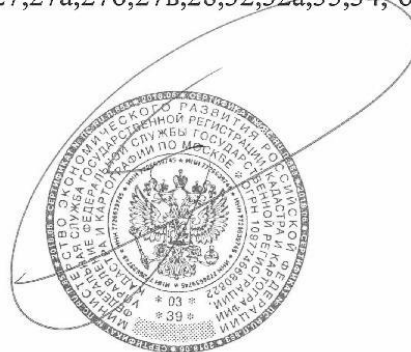
Настоящим сообщая, что 18.02.2020 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на основании Вашего заявления от 13.02.2020 № 77/009/275/2020-597 внесена запись в Единый государственный реестр недвижимости об исправлении технической ошибки в описании предмета аренды в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0005015:6085.

Согласно Дополнительному соглашению от 12.03.2018 №1 к договору аренды №8753 нежилого помещения от 05.09.2016 и Дополнительному соглашению №2 к договору аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753, в соответствии с п. 95 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, изменен предмет аренды:

Было – г.Москва, ул.Первомайская, д.110, строен.1; этаж 1, помещение I - комн. 1,13,21,23,24,24а,25,25а,25б,27,27а,27б,27в,28,32,32а,33,34, общей площадью 894,1 кв.м;

Стало – весь объект.

Государственный регистратор



С.Ю. Симонов

Дополнительное соглашение № 4
к Договору аренды №8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года

г. Москва

«31» января 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», созданное и действующее в соответствии с законодательством России (зарегистрированное за Основным государственным регистрационным номером 1027809237796), именуемое в дальнейшем «Арендатор», лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 16.05.2022 года, зарегистрированной в реестре за №77/649-н/77-2022-14-91, удостоверенной нотариусом г. Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 к Договору аренды №8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились не применять в период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года включительно пункт 3.21 Договора об индексации размера ежемесячной Минимальной ставки арендной платы.
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 Арендатора, при условии предоставления Арендодателем 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 государственной 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 2023г.

6. Подписи сторон:

Арендодатель:



Антипов Н.Н./
М.П.

Арендатор:



Кравченко П.А./
М.П.

**Дополнительное соглашение № 5
к Договору аренды №8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года**

г. Москва

«16» ноября 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», созданное и действующее в соответствии с законодательством России (зарегистрированное за Основным государственным регистрационным номером 1027809237796), именуемое в дальнейшем «Арендатор», лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 16.05.2022 года, зарегистрированной в реестре за №77/649-н/77-2022-14-91, удостоверенной нотариусом г. Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 к Договору аренды №8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились не применять в период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года включительно пункт 3.21 Договора об индексации размера ежемесячной Минимальной ставки арендной платы.
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 Арендатора, при условии предоставления Арендодателем 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 аренды. 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.