



ИО-0321-19

Отчет об оценке

нежилого помещения, расположенного по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085

Дата оценки	18 марта 2021 года
Дата составления отчета	19 марта 2021 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Васильева Татьяна Юрьевна

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru





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

Уважаемый Александр Витальевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 8 от 25 февраля 2021 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: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 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 18 марта 2021 года (дата оценки).

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

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: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 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 18 марта 2021 года округленно до миллионов рублей составляет:

275 000 000 (Двести семьдесят пять миллионов) рублей без учета НДС.

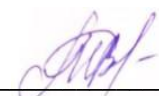
В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

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	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	8
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	10
2.2. Используемая терминология	11
2.3. Последовательность определения стоимости	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Состав Объекта оценки	12
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	13
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	14
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	14
3.5. Описание Объекта оценки	17
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	23
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	23
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	24
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	24
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	27
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	29
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	36
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки	41
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	47
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	47
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	48
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	51
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	51
6.1.5. Внесение корректировок	51
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	56
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	59
6.3. Доходный подход	59
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	59
6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	60
6.3.3. Определение корректировок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	72
6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)	73
6.3.5. Расчет чистого операционного дохода	73
6.3.6. Расчет коэффициента капитализации	74
РАЗДЕЛ 7. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ	76
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	79
ПРИЛОЖЕНИЯ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	107



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 № 8 от 25 февраля 2021 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0321-19 от 19 марта 2021 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 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): 289 850 472 руб. с НДС Доходный: 220 057 558 руб. с НДС <i>Контрактный нематериальный актив (корректировка на наличие долгосрочного договора аренды):</i> Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): Не применялся Доходный: 62 667 625 руб. с НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 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 18 марта 2021 года составляет: 275 000 000 (Двести семьдесят пять миллионов) 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 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/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: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления, аренда
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 общей долевой собственности, аренда
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества	Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата определения стоимости оцениваемого имущества	18 марта 2021 года
Допущения, на которых основывалась оценка	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.

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



Наименование	Характеристика
	<p>2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности 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 не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</p> <p>9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.</p> <p>11. Итоговая величина стоимости объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки.</p> <p>12. Расчет стоимости Объекта оценки проводится 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 не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.</p> <p>13. В связи с невозможностью выявления всех допущений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены далее в Отчете об оценке (п. 1.4 Отчета).</p>
<p>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</p>	<p>Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов</p>
<p>Форма Отчета Оценщика</p>	<p>Полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»)</p>

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН и дата его присвоения	1027739292283 от 01.10.2002 г.
Юридический адрес	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1



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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	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, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	tatiana.vasilieva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Регистрационный номер 3996 от 25 сентября 2020 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная ответственность оценщика Васильевой Татьяны Юрьевны застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00224/20 -1 от «10» декабря 2020 года) на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса страхования: с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2023 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	19 лет (с 2002 года). Оценщик I категории.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000320-1 от 10.10.2017 г., срок действия до 10.10.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №000519-2 от 07.11.2017 г., срок действия до 07.11.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №004958-3 от 15.03.2018 г., срок действия до 15.03.2021 г. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: <ul style="list-style-type: none"> ○ на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.; ○ на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.; ○ на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.; Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

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 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

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 Объекта оценки допущения и ограничения

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.

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

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

4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. 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.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. 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. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Владелец/приобретатель 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. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

12. 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.

Специальные допущения и ограничения

13. Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компанией учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

14. В соответствии с Выпиской из ЕГРН у оцениваемого помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещение сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Подробный анализ соответствия условий рыночным данным по заключенному договору аренды приведен в п. 3.5 Отчета. Согласно проведенному анализу арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные, таким образом, может быть сделан вывод о том, что данный договор аренды является контрактным нематериальным активом. Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемым нежилым помещением. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ продажа объекта не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Таким образом, условия действующего договора аренды переходят новому собственнику, а новый собственник объекта так же получает преимущества на рынке перед аналогичными объектами без долгосрочных договоров аренды, так как арендные платежи по договору превышают среднерыночные. Учитывая вышесказанное, Оценщик в дальнейших расчетах в общей стоимости учитывает стоимость контрактного нематериального актива. В соответствии с Заданием на оценку расчет стоимости Объекта оценки проводится 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.

15. Документы, предоставленные Заказчиком, составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемого объекта. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

16. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

17. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

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



19. Заключение о справедливой стоимости, содержащееся в Отчете, относится к оцениваемому объекту в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью конкретного объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете, так как при оценке части объекта (доли в объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого объекта.

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

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (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. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).



Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена,



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

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 8 от 25 февраля 2021 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. является:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.



3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июня 2020 г.;

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

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

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;

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

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-га, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

Иные источники

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.



3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности (долевая собственность)
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» ³
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁴	Доверительное управление, аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Отсутствует, т.к. ЗПИФ не является юридическим лицом

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 июня 2020 г., на оцениваемый объект имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.5. Отчета.

Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «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.

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

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Восточное Измайлово Восточного административного округа г. Москвы по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1.

Общая информация⁵

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр

³ 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 №2

⁴ 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

⁵ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>



Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 636 312 человек (на 1 января 2021 года)⁶, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

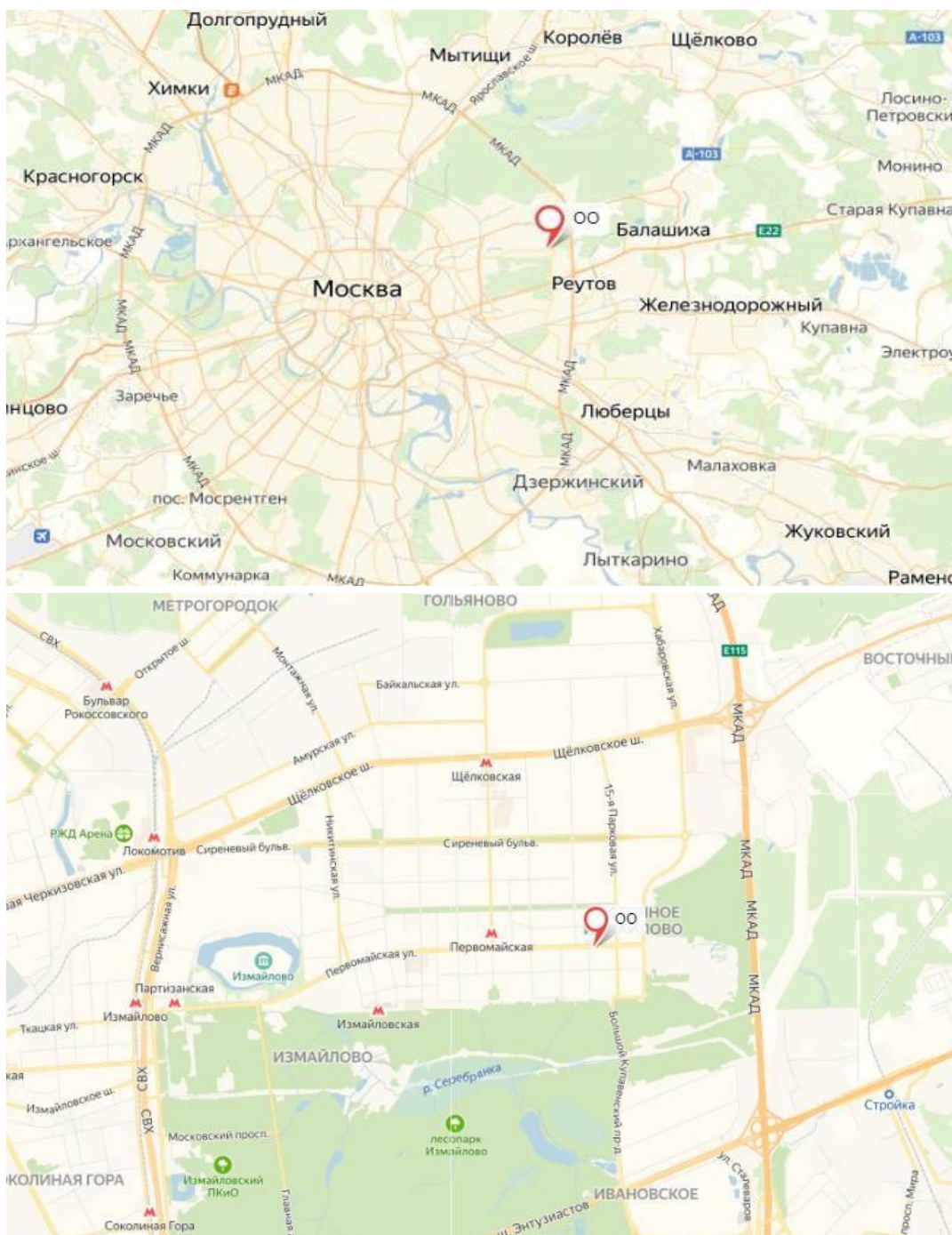


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы⁷

Объект оценки расположен в Восточном административном округе. Восточный административный округ (ВАО) города Москвы - один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав ВАО входят 16 районов: Богородское, Вешняки, Восточный, Гольяново, Ивановское, Восточное Измайлово, Измайлово, Северное Измайлово, Косино-Ухтомский,

⁶ Статья, опубликованная на сайте Forbes.ru, «Население Москвы сократилось впервые с 1992 года» (дата публикации 06.02.2021). URL: <https://www.forbes.ru/obshchestvo/420511-naselenie-moskvu-sokratilos-vpervye-s-1992-goda>

⁷ Источник картографической информации – Яндекс. Карты



Метрогородок, Новогиреево, Новокосино, Перово, Преображенское, Соколиная гора и Сокольники.

Район Восточное Измайлово⁸

Район Восточное Измайлово находится в Восточном административном округе города Москвы. Территория района Восточное Измайлово составляет 3,85 кв. км, на которой находятся 15 улиц и населяют 78 206 человек (на 1 января 2020 года)⁹. Район Восточное Измайлово был образован 5 июля 1995 года, а внутригородское муниципальное образование Восточное Измайлово 15 октября 2003 года.

Станций метрополитена на территории района Восточное Измайлово нет, самые ближайшие станции находятся в соседних районах — станция «Первомайская» Арбатско-Покровской линии находится в районе Измайлово и станция «Щёлковская» Арбатско-Покровской линии в районе Северное Измайлово.

Район Восточное Измайлово имеет общие границы с районом Измайлово, районом Северное Измайлово и районом Ивановское.

Основные автомобильные трассы района Восточное Измайлово — Сиреневый бульвар, Первомайская улица, Измайловский проспект, 15-я и 16-я Парковые улицы, Измайловский бульвар и МКАД начиная с 106-го километра и заканчивая 107 километром.

Граница района Восточное Измайлово проходит: по оси ул. 9-й Парковой, далее по осям ул. Первомайской, ул. 11-й Парковой Сиреневого бульвара, далее на восток по оси проезда с Сиреневого бульвара на МКАД, далее, пересекая МКАД, по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода МКАД, включая все транспортные развязки улиц и дорог) до 106,5 км МКАД, южной границе территории Измайловского совхоза декоративного садоводства, северной границе территории спец. лесхоза «Исторический»¹⁰.

Территория окружающей застройки характеризуется преимущественно жилой и административно-деловой застройкой.



Рис. 2. Расположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы¹¹

Объект оценки расположен непосредственно на крупной магистрали района (ул. Первомайская).

Объект оценки расположен в 1 км¹² от станции метро «Первомайская» (12 мин. пешком).

⁸ Район Восточное Измайлово. URL: <https://street-moscow.ru/vostochnyj-okrug/rajon-vostochnoe-izmajlovo.html>

⁹ Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2020 года. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/CcG8qBhP/mun_obr2020.rar

¹⁰ Район Восточное Измайлово. URL: https://v-izm.mos.ru/o_raione/characteristics-of-the-region/

¹¹ Источник картографической информации – Yandex. Карты

¹² Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>



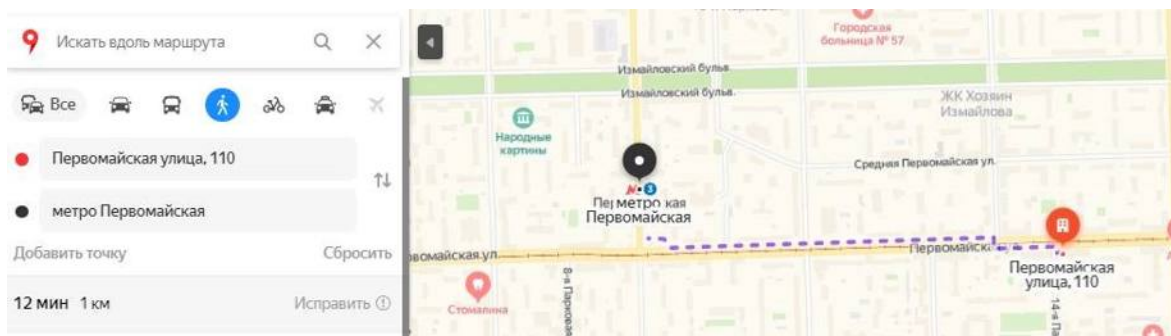


Рис. 3. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹³

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта с массой менее двенадцати тонн на территории ВАО запрещен с 6 00 – 22 00 часов, въезд ночью разрешен при наличии специального пропуска. Парковка вдоль и вокруг зданий - стихийная.

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположение в ВАО, на первой линии крупной магистрали района (ул. Первомайской) в зоне многоэтажной жилой застройки;
- расположение в зоне между ЧТК и МКАД;
- объект расположен в 12 минутах пешком от ст. метро Первомайская;
- парковка стихийная;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹⁴

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:03:0005015:1031
Адрес	г. Москва, ул. Первомайская, д. 110
Кадастровая стоимость, руб.	1 974 260 420,8
Назначение	Жилое здание
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	1985
Количество этажей	16
Общая площадь дома, кв. м	15 907,6 ¹⁵
Материал стен	Монолитный
Материал перекрытий	Железобетонные
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Сведения о мероприятиях по капитальному ремонту дома	н/д
Физическое состояние здания	Удовлетворительное

Таблица № 7. Описание оцениваемого помещения

Наименование	Значение
Адрес	г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1
Кадастровый номер	77:03:0005015:6085
Общая площадь, кв. м	923,4
Назначение	Нежилое помещение

¹³ Источник картографической информации – Yandex. Карты

¹⁴ Информация по данным интернет портал «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7560090>)

¹⁵ Информация по данным интернет портала справочной информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/>)



Наименование	Значение
Фактическое использование	Торговое
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Хорошее
Оконные заполнения	Металлопластиковые
Дверные заполнения	Металлопластиковые
Отделка стен	Покраска
Отделка потолков	Подвесные потолки
Отделка полов	Плитка
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций нет
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб. ¹⁶	53 649 383,02

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

Таблица № 8. Критерии оценки технического состояния

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

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁷:

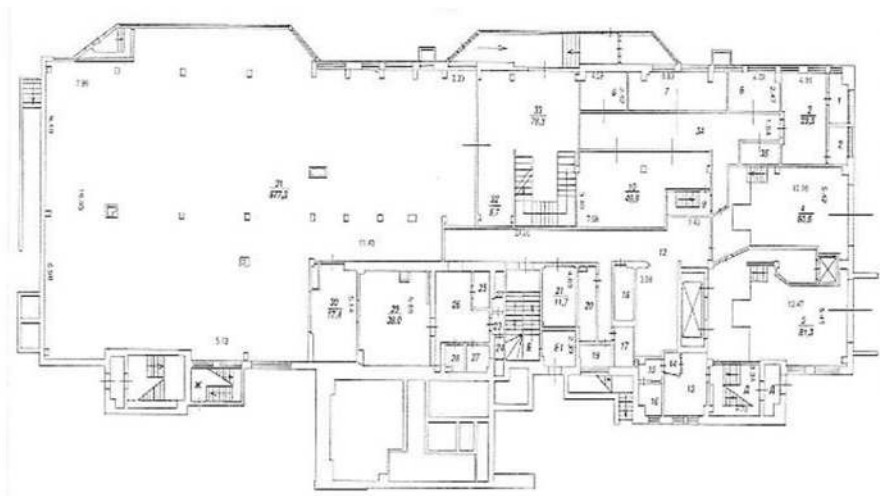
- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим 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

¹⁶ По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/pc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDLbsIwEPyanr3OgwA3FxCtaKGG8WpxL5BgrCUqcyNhV_e1k1T0Ahxq-bKzszOzi2J0QLFkn0XGdFFLVtqaxoNkvq5meBLgxXyNlyDPZIF9PAfYhejJmGFUfyfeUtw83DIEbDz8U2LiXeH4CLeM6E2ZJQAfiKYBN5iNd2NgGx8eH9Zeh4ARlunwWupVV2WQiH6AFvBFM8Jd4d03XNbJ_q7EYhOyDRZ718fZxvXSk1RHguZWR8nw46JNBWiUTQGF2wThiDD8QCGoWsrkTIF-keTdSZUKyNa2KQnwXXHyWtzFj1dM6WTPj4XHT8cdagSQv96N5rnbCe-LBANgxHubLQuRSVz6rTU5fQFUJyU6WKS4Sm61nlO0OqTvFxaNf3hbQbLkub7MWNhwbVQfljU2bO_ZVPsDFG9VnJfSv_h80U8bI/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=77:3:5015:6085&dbName=firLite®ion_key=177

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-2016, том II. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.*



- 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 более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



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

Рис. 4. Схема оцениваемого помещения

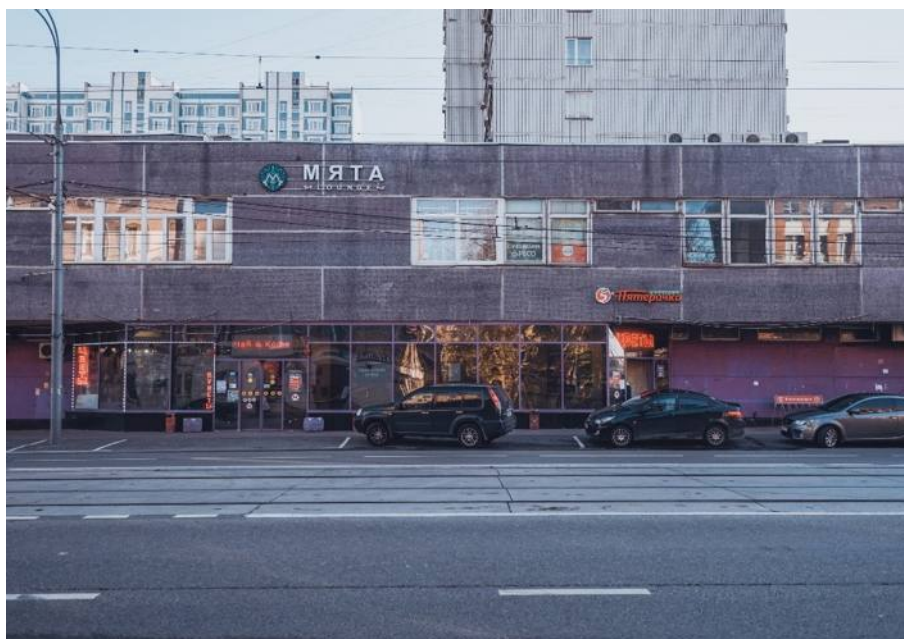


Фото 1. Внешний вид здания





Фото 2. Внешний вид здания

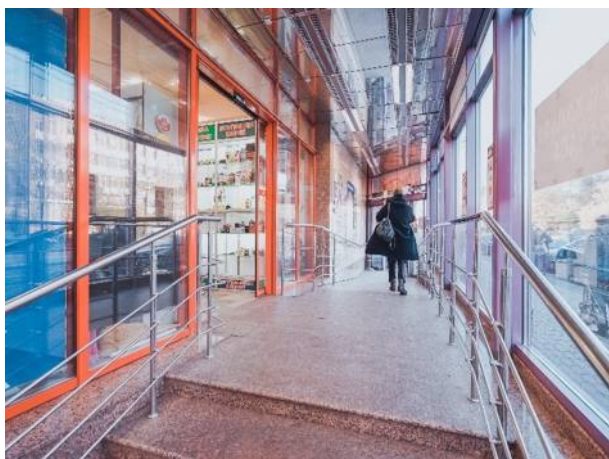


Фото 3. Состояние помещений

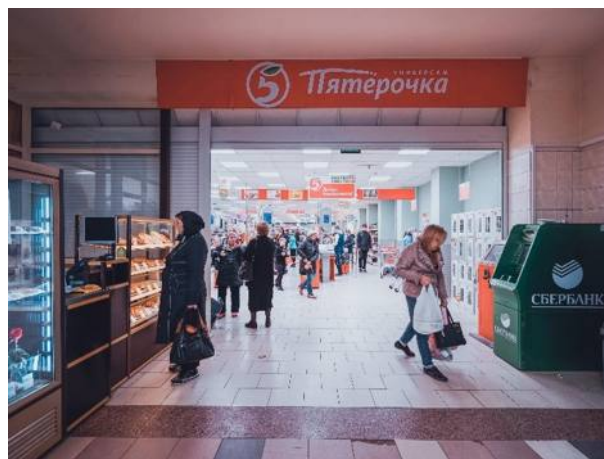


Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений





Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений



Фото 11. Состояние помещений



Фото 12. Состояние помещений



Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. у оцениваемого объекта имеется ограничение (обременение) в виде долгосрочной аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.).

На дату оценки Договор заключен между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и ООО «Агроторг» (Арендатор (место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, пр-т Невский, д. 90/92; ИНН: 7825706086; ОГРН и дата его присвоения: 1027809237796 от 10.12.2002 г.)).

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.

Арендатор обязуется 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. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию, в состав которого входит Помещение, территории, при условии предоставления Арендодателем подтверждающих документов. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит помещение, в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности, включая расчистку и вывоз снега в зимний период.

Согласно условиям договора аренды арендная плата за оцениваемое помещение составляет 7% от валовой выручки организации в месяц 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 НДС¹⁸ (минимальная величина арендной платы). Арендная ставка по договору включает эксплуатационные расходы и НДС и не включает расходы на коммунальные услуги.

Таблица № 9. Арендные платежи за оцениваемые помещения согласно Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года

Наименование	Значение
Ежемесячная арендная плата за оцениваемое помещение согласно договору аренды с учетом НДС (минимальная величина арендной платы), руб.	3 600 000

¹⁸ Согласно Дополнительному соглашению №3 от 06 августа 2020 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года



Наименование	Значение
Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	46 784
Условия расторжения договора ¹⁹	<p>Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.</p> <p>Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с письменным уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней в случаях:</p> <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; • наличия обстоятельств, связанных с действиями Арендодателя, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости. <p>Арендодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора в следующих случаях:</p> <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

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

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

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

¹⁹ 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



Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁰	Социально-экономическое положение г. Москвы ²¹																														
Объем валового продукта	<p>Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27 941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.</p> <p>Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76 547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.</p>	<p>Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы в 2018 году составил 17 881,5 млрд рублей. Данные по объему валового регионального продукта за 2019 год будут в марте 2021 г.²²</p> <p>Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы упадет на 2,4% по итогам 2020 года после роста на 2,3% в 2019 году, следует из базового варианта прогноза социально-экономического развития столицы на 2021-2023 годы²³</p> <p>Согласно прогнозу увеличение валового регионального продукта Москвы в 2021–2023 годах составит 3,3-3,4 % в год²⁴</p>																														
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 100,3%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,4%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2020 г. составил 9 497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. – 1 244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.</p>	<p>Индекс промышленного производства в январе-декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с декабрем 2019 г. - 119,5%, по сравнению с ноябрем 2020 г. - 114,4%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе-декабре 2020 г. составил 1 091 128,5 млн. рублей, или 108,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.</p>																														
Структура экономики региона	<p>Структура валовой добавленной стоимости по отраслям экономики (в текущих основных ценах), в % к итогу:²⁵</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>9,8%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,7%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%	Добыча полезных ископаемых	9,8%	Обрабатывающие производства	14,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:²⁶</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2018 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>1,7%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>0,2%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>20,6%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,7%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,7%	Добыча полезных ископаемых	0,2%	Обрабатывающие производства	20,6%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7%	Строительство	5,2%
Наименование вида экономической деятельности	2020 г.																															
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%																															
Добыча полезных ископаемых	9,8%																															
Обрабатывающие производства	14,7%																															
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%																															
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																															
Строительство	5,7%																															
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%																															
Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.																															
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,7%																															
Добыча полезных ископаемых	0,2%																															
Обрабатывающие производства	20,6%																															
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%																															
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7%																															
Строительство	5,2%																															

²⁰ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – декабрь 2020 года» (опубликовано 28.01.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6WHhWc1N/oper-12-2020.pdf>

²¹ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области. // Краткий доклад «Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-декабре 2020 года» (опубликовано 02.02.2021) – URL: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/wNjAVLWQ/Краткий%20доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20в%20г.%20Москве%20в%20январе-декабре%202020%20года».pdf>

²² Портал открытых данных Правительства Москвы (data.mos.ru) // Основные макроэкономические показатели города Москвы – URL: <https://data.mos.ru/opendata/2481/row/915555046>

²³ Каким будет бюджет Москвы на фоне пандемии. Что важно знать, 07 ноября 2020 г., – URL: <https://www.rbc.ru/economics/07/11/2020/5fa40add9a7947887a9fa61d>, <https://www.rbc.ru/economics/07/11/2020/5fa40add9a7947887a9fa61d>

²⁴ Правительство Москвы одобрило прогноз социально-экономического развития столицы в 2021-2023 годах, 03 ноября 2020 г. – URL: <https://www.mos.ru/mayor/themes/12299/6905050/>

²⁵ Данные Федеральной службы государственной статистики // Национальные счета // Валовой внутренний продукт // Годовые данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011г.) // Данные по разделам ОКВЭД. Структура валовой добавленной стоимости по отраслям экономики (обновлено 01.02.2021 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/accounts>

²⁶ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Валовой региональный продукт за 2017-2018 гг.» (опубликовано 02.09.2020 г.) – URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/64503>



Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁰	Социально-экономическое положение г. Москвы ²¹																																																		
	<table border="1"> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,0%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,4%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr> </table>	Транспортировка и хранение	6,5%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	2,8%	Деятельность финансовая и страховая	4,9%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%	Образование	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	<table border="1"> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>27,0%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>1,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>11,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,0%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>4,9%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,1%</td></tr> </table>	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	27,0%	Транспортировка и хранение	6,6%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,3%	Деятельность в области информации и связи	1,7%	Деятельность финансовая и страховая	0,5%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,1%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,8%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,9%	Образование	3,0%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,3%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,1%
Транспортировка и хранение	6,5%																																																			
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																																																			
Деятельность в области информации и связи	2,8%																																																			
Деятельность финансовая и страховая	4,9%																																																			
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%																																																			
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%																																																			
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%																																																			
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%																																																			
Образование	3,4%																																																			
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%																																																			
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																																			
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																																																			
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																																																			
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	27,0%																																																			
Транспортировка и хранение	6,6%																																																			
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,3%																																																			
Деятельность в области информации и связи	1,7%																																																			
Деятельность финансовая и страховая	0,5%																																																			
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,1%																																																			
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,8%																																																			
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%																																																			
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,9%																																																			
Образование	3,0%																																																			
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,3%																																																			
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,1%																																																			
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33 555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. – 3 547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.	Оборот розничной торговли в декабре 2020 г. составил 562,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 93,5 % к соответствующему периоду предыдущего года.																																																		
Индекс потребительских цен	<p>В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.</p> <p>Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 1 7052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%.</p>	<p>Индекс потребительских цен в декабре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6 %, в том числе на продовольственные товары 101,2 %, непродовольственные товары – 100,5 %, услуги – 100,2 %.</p> <p>Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в декабре 2020 г. составила 23 868,34 рублей в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0,4 %, с начала года - увеличилась на 3,6 % (в декабре 2019 г. выросла – на 0,2 %, с начала года увеличилась – на 3,4 %).</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. составил 100,21 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 100,16 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100,64 %, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100%.</p>																																																		
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49 454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. – 49 274 рубля и выросла на 4,6%.</p> <p>Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.</p> <p>В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).</p>	<p>Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2020 г. по оперативным данным, составила 95 314,1 рубля и по сравнению с октябрём 2020 г. увеличилась на 1,3%, по сравнению с ноябрем 2019 г. – на 6,7%.</p> <p>Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за октябрь-декабрь 2020 г. составила 7 316,2 тыс. человек.</p> <p>В среднем за октябрь-декабрь 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 262,8 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше или 3,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).</p>																																																		
Наиболее значимые предприятия региона	<p>Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть».</p> <p>Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.</p> <p>Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно.²⁷</p>																																																			

²⁷ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>



Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁰	Социально-экономическое положение г. Москвы ²¹
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте – на уровне «ВВВ-/А-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте – на уровне «ВВВ/А-2».</p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»).</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 07 августа 2020 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне ВВВ со стабильным прогнозом.²⁸</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>	Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А). ²⁹
Политическая обстановка	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажнотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г., по оценкам Банка России, составит около 4%. Устойчивый рост возобновится весной по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0%³⁰</p>	

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

²⁸ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁹ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2020 года. // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#ab3>

³⁰ По материалам: СтатРелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -январь 2021 гг. // URL: <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №11 (59) ноябрь 2020 года (дата публикации 28.12.2020 г.) <https://cbr.ru/dkp/analytic/>



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

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

Выводы:

В январе-декабре 2020 года в г. Москва отмечалось повышение объемов промышленного производства и строительства, а также уровня потребительских цен. По сравнению с сопоставимым периодом 2019 года, оборот розничной торговли снизился. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2020 г. составила 95 314,1 рубля и по сравнению с ноябрем 2019 увеличилась на 6,7%.

Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены на недвижимость не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое торговое помещение.

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

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

Классификация торговых объектов по размерам³¹.

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров.;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);
- гастроном: магазин с площадью торгового зала от 4 00 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных товаров универсального ассортимента с преобладанием гастрономических товаров (сыров, колбасных изделий, фруктов, винно-водочных изделий и безалкогольных напитков и т.п.) преимущественно с использованием индивидуального обслуживания покупателей через прилавок.;
- супермаркет (универсам): магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания.;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса с площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и

³¹ Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», от 28 августа 2013 г. N 582-ст (<https://base.garant.ru/70795476/>)



непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания.;

- минимаркет (магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором с использованием методов самообслуживания и/или индивидуального обслуживания через прилавок осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров.;
- универмаг: магазин с совокупной площадью торговых залов от 3 500 кв. м в городском населенном пункте и от 650 кв. м в сельском населенном пункте, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров универсального ассортимента.;
- магазин-салон (бутик): специализированный магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента товаров одной группы или ее части преимущественно по методу индивидуального обслуживания продавцом-консультантом.;
- гипермаркет: магазин с площадью торгового зала от 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров универсального ассортимента преимущественно по методу самообслуживания.;
- магазин самообслуживания: магазин, в котором продажа товаров организована преимущественно по методу самообслуживания.;
- стоковый магазин (магазин «Сток»): неспециализированный магазин с площадью торгового зала не менее 18 кв. м, в котором преимущественно по методу самообслуживания осуществляется продажа по сниженным ценам ограниченного ассортимента непродовольственных товаров, не соответствующих сезону и не пользующихся спросом.;
- магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке.;
- комиссионный магазин (магазин «Секонд хенд»): магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу непродовольственных товаров, в т. ч. бывших в употреблении и/или принятых от населения по договору комиссии и другим договорам.;
- магазин-приемозаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов.;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин.;
- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности.;
- аутлет-центр: торговый центр с общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродажи.;
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.

Объект оценки целесообразно позиционировать как встроенно-пристроенное помещение супермаркета.



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

Краткий обзор торгового рынка Москвы

	2018	2019	2020
Общее количество площадей, тыс. м ²	7 135	7 361	7 762
Новое предложение за год, м ²	192,3	225,8	400,9
Количество открытых ТЦ за год, штук	8	8	12
Уровень вакантности, %	8,6	9,1	10,7
Обеспеченность площадями, м ² на тыс. чел.	501	584	611

Рис. 5. Основные индикаторы рынка³²

Предложение. По результатам 2020 г. общее предложение торговых площадей в Москве и городах-спутниках составило 7 762 тыс. кв. м. Наиболее активными с точки зрения новых открытий стали I и IV кварталы года – в этот период было открыто 7 из 12 новых торговых и торгово-развлекательных центров.

По итогам года обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в Московском регионе выросла до 611 кв. м. Несмотря на то, что около 19% от первоначально заявленного на 2020 год объема торговых площадей были перенесены, объем ввода в 2020 г. стал самым высоким за последние четыре года.

Несомненно, пандемия сыграла огромную роль в изменении деятельности ритейлеров и девелоперов и скорректировала их планы развития.

Функционирование ритейла активно менялось на фоне трансформации покупательских моделей поведения и базовых привычек потребителей в связи с принудительным локдауном и ограничениями, обусловленными попытками сдержать распространение COVID-19.

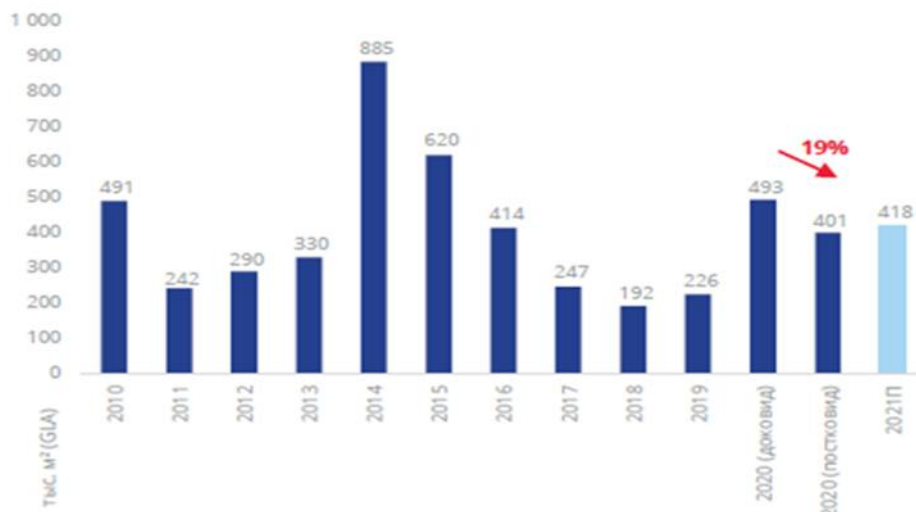


Рис. 6. Открытие торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010-2020 гг..²⁶

³² Торговая недвижимость. Москва. 2020 г. // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>





Рис. 7. Обеспеченность торговыми площадями по округам Москвы, кв. м/тыс. человек³³

По итогам 2020 г. наибольшая доля арендопригодной площади новых объектов была зафиксирована в ЮАО (52%), ВАО (19%), ЗАО (18%), наименьший показатель — в НАО (2%) и ЮВАО (2%). Существенный прирост площадей в ЮАО обусловлен открытием проекта «Остров Мечты» (GLA 190 000 кв. м) - крупнейшего крытого тематического парка развлечений в Европе, включающего в себя торгово-развлекательный комплекс.

Средний уровень вакантности на IV квартал 2020 г. увеличился на 1,6 п.п. и составил 10,7% (против 9,1% в IV квартале 2019 г.). Увеличение показателя связано в первую очередь с оптимизацией сетей, а также с рекордным открытием новых торговых объектов за год.

Восстановление арендных ставок и трафика в торговых центрах будет напрямую зависеть от скорости восстановления розничной торговли к докризисным показателям, т.к. многие игроки оказались под давлением на фоне ограничений, которые были введены на законодательном уровне; а также от увеличения расходов населения.



Рис. 8. Динамика вакантности торговых площадей ТЦ Москвы, %²⁷

В 2021 г. планируется к открытию 31 торговый объект суммарной арендопригодной площадью 417,7 тыс. кв. м. В 2021 г. не ожидается к открытию объектов форматов «региональный» и «суперрегиональный», большинство заявленных ТЦ относятся к форматам «районный» (кв. м принадлежат компании ADG Group). В целом около 71% от общего количества объектов, анонсированных к открытию, придется на классические ТЦ/ТРЦ, 23% находятся в составе ТПУ или МФК, 6% - на аутлет (VnukovoPremiumOutlet) и ритейл-парк (EstateMall).

³³ Торговая недвижимость. Москва. 2020 г. // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>



Спрос. Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов. Однако есть ритейлеры, которые, напротив, начали активно развиваться – дисконт-магазины («Светофор», FixPrice, «Моя цена» и «Чижик»). Российский фэшн-ритейл также пополнился новыми и перспективными локальными брендами, такими как Zhanna&Anna(сеть детской одежды премиум-класса): в 2020 г. было открыто два моностораи несколько в формате корнера («ЦУМ», «ДЛТ»).

В минувшем году также был открыт мультибрендовый магазин детской одежды HeuBoy. Премьерное открытие состоялось в МФЦ «ЕвроПарк».

В 2020 г. многие игроки начали активно развиваться на онлайн-площадках. Например, Motherscareначал сотрудничать с маркетплейсом Wildberries, продуктовая сеть «Азбука Вкуса» начала поставлять продукцию под своими брендами в Ozon.

Также в период пандемии многие малые предприятия (они пострадали так же сильно, как и фэшн-ритейлеры) начали сотрудничать с маркетплейсами, т.к. они дали возможность им выжить в период ограниченный (изменили многие условия сотрудничества с поставщиками во время кризиса). К примеру, к Wildberriesв мартеподключилось около 3 100 новых поставщиков, в том числе 2 000 ИП, а за первую неделю апреля их число выросло еще на 1 000 – это в 5 раз больше, чем за аналогичный период 2019 г.

В целом за 2020 г. на российский рынок вышло на 20% меньше новых брендов, чем за 2019 г. (20 новых международных брендов). Сокращение числа выходов новых брендов свидетельствует о сдержанных взглядах иностранного ритейлера на расширение, сформировавшихся в результате текущей неопределенности во всем мире, которая была вызвана пандемией. Больше всего на рынок вышло фэшн-брендов (60% от общего количества брендов, дебютировавших на российском рынке в 2020 г.): SuitsupplyWomen(Нидерланды), & OtherStories(Швеция), AxelArigato(Швеция) и др. Далее идут косметические бренды (10%) и аксессуары (10%): MatièrePremière(Франция), Persée(Франция), Gu De(Южная Корея) и др. Замыкает тройку лидеров категория «общественное питание» (5%) – PauligCafe& Store(Финляндия). Помимо Москвы открытия новых иностранных игроков состоялись также в Санкт-Петербурге –TheNorthFace(США) в ТРЦ «Галерея».

Прогноз. В 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 417,7 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТЦ при ТПУ «Рязанская», ТЦ «Сказка» при ТПУ «Расказовка»), и МФК («Смоленский Пассаж», «Флотилия» и др.), а также проекты, связанные с реконструкцией районных центров (16 проектов ADG Group).

Стремительное развитие и качественное изменение транспортной системы Москвы, в частности развитие ТПУ, будут оказывать ощутимое влияние на дальнейшее преобразование рынка торговой недвижимости города за счет перераспределения транспортных и пассажирских потоков.

С точки зрения географического распределения объектов 2021 г. лишь 12% всех арендопригодных площадей новых объектов, планируемых к открытию, расположены в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 59% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД – 28%.

На предстоящий период с 2021 по 2023 гг. прогнозируется улучшение основных социально-экономических показателей развития Москвы. Основой для восстановительного роста экономики станут реальный сектор, сфера торговли и услуг, инвестиции и увеличение потребительского спроса на фоне умеренного роста реальной заработной платы.

Согласно прогнозу Минэкономразвития (от 03.11.2020), увеличение валового регионального продукта Москвы в 2021-2023 гг. составит 3,3-3,4% в год. Рост реальной заработной платы – 2,3-3,5% ежегодно. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению составит 2-3% ежегодно.

Благодаря росту деловой активности уровень официально зарегистрированной безработицы, выросший до 3% в текущем году, уже в 2021 г. снизится до естественного для Москвы уровня 0,4-0,5% экономически активного населения.

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

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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – встроенно-пристроенные помещения супер-маркетов;




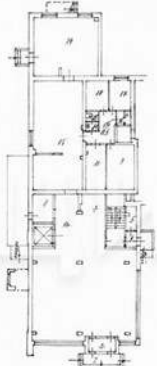




- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Восточном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и ценовой зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и ЧТК максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 300 до 1 300 кв. м;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, кроме этого, приоритет отдается объектам с меньшей общей валовой коррекцией. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик оцениваемого объекта, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.



Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)³⁴

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Фото	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ВАО, Сиреневый бульвар, д. 54	г. Москва, ВАО, ул. 15-я Парковая, д. 20	г. Москва, ВАО, ул. Халтуринская, д. 18
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между ЧТК и ТТК
Расстояние до ст. метро, мин.	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1 этаж - 793,9 кв. м, подвал - 494,4 кв. м	1 этаж - 417 кв. м, подвал - 200,3 кв. м	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Точная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/	https://www.cian.ru/sale/commercial/205217646/	https://www.cian.ru/sale/commercial/251281022/

³⁴ 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
Источник информации	Дмитрий Самойленко +7 981 666-70-74	СИГМА ИНВЕСТ Агентство недвижимости +7 981 666-14-22 +7 983 666-10-50	PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость +7 901 221-82-02
Общая площадь, кв. м	1 288,30	617,30	480,40
Цена предложения, руб.	330 000 000	129 900 000	130 000 000
НДС	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	307 382	252 519	324 729
Использование в расчетах	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 252 519 – 324 729 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)³⁵

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Москва, ВАО, Щелковское шоссе, д. 92, корп. 8	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 106	г. Москва, ВАО, Сиреневый бульвар, д. 32	г. Москва, ВАО, ул. 3-я Парковая, д. 7/17
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК

³⁵ 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
Расстояние до ст. метро, мин.	В транспортной доступности	11	11	4
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй степени 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	1 этаж - 420,8 кв. м, подвал - 307 кв. м	1	1	1 этаж - 314,3 кв. м, подвал - 348,6 кв. м
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/249503042/	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161850	https://www.cian.ru/rent/commercial/249501412/
Источник информации	Тел.: +7 981 333-84-30	Геннадий Должиков Брокер по работе с клиентами + 7 (495) 374 90 77	Геннадий Должиков Брокер по работе с клиентами + 7 (495) 374 90 77	Тел.: +7 981 333-84-30
Общая площадь, кв. м	727,8	979,4	376,0	662,9
Арендная ставка, руб./кв. м в год	30 000	39 208	36 057	38 448
НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	36 000	36 947	43 268	38 448
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 36 000 – 43 268 руб./кв. м в год с НДС и коммунальных платежей. Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. арендная ставка сдаваемого помещения в долгосрочную аренду 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.

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.



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

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

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

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

Местоположение: район расположения

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

Рис. 9. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон³⁶

³⁶ *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.*



Местоположение: расстояние до метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,19	1,30	1,39	1,54
	до 5 мин	0,84	1,00	1,09	1,17	1,29
	от 5 до 10 мин	0,77	0,92	1,00	1,07	1,19
	от 10 до 15 мин	0,72	0,86	0,93	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,65	0,77	0,84	0,90	1,00

Рис. 10. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро³⁷

Особенности расположения (относительно красной линии)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,10	1,05	1,22

Рис. 11. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии³¹

Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,10

Рис. 12. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта³¹

Общая площадь

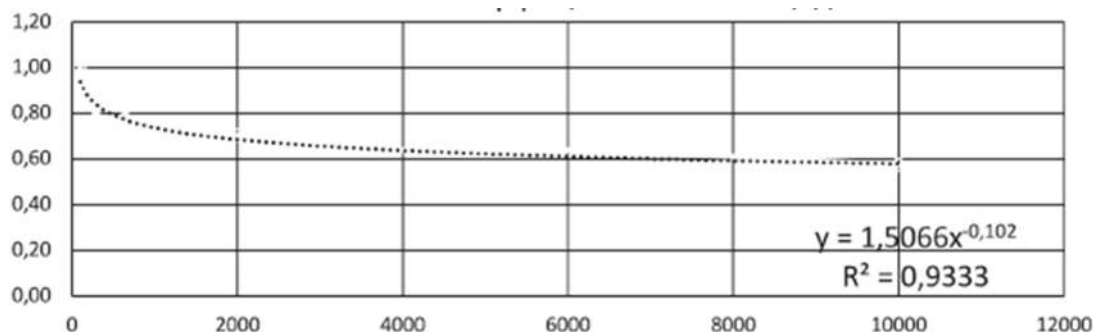


Рис. 13. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади³¹

³⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



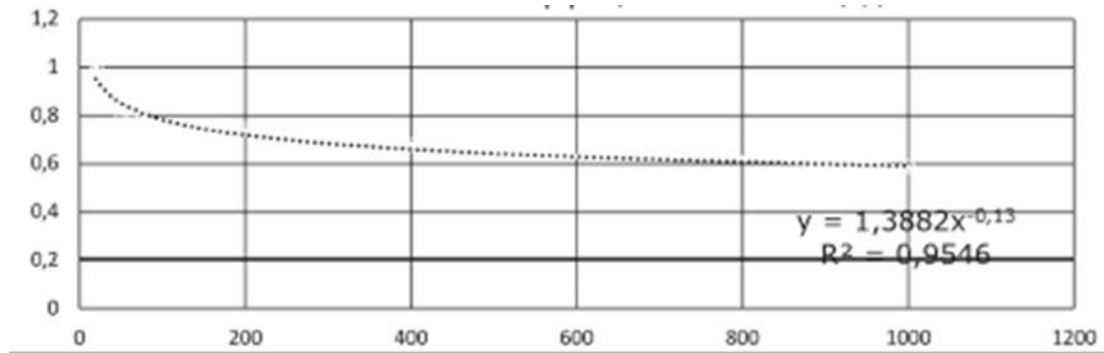


Рис. 14. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади³⁸

Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,06	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,04	1,18

Рис. 15. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения³²

Отдельный вход

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,28	1,18	1,42

Рис. 16. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа³²

Тип парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,23

Рис. 17. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки³²

³⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Скидка на торг

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	10,41	7,14	16,02
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	12,27	6,86	18,19

Рис. 18. Скидки на торг для цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве³⁹

Ставки капитализации

Таблица № 13. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

Компания	Ставки капитализации, %																								
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.</p> <p>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th>СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,89</td> <td>9,45</td> <td>13,15</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,56</td> <td>10,92</td> <td>15,14</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)				ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,89	9,45	13,15	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,56	10,92	15,14	10,89% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)								
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																							
		ОТ	ДО																						
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,89	9,45	13,15																						
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,56	10,92	15,14																						
<p>Инвестиции. III квартал 2020. Россия, https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>I–III кв. 2018</th> <th>I–III кв. 2019</th> <th>I–III кв. 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций (I–III кв.), \$ млн</td> <td>1 393</td> <td>1 023</td> <td>1 399</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td> </tr> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9,5–10,5</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9,5–10,5</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>12–13</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11–12</td> </tr> </tbody> </table>		I–III кв. 2018	I–III кв. 2019	I–III кв. 2020	Общий объем инвестиций (I–III кв.), \$ млн	1 393	1 023	1 399	Ставки капитализации в Москве, «прайм», %				Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5	Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5	Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12	9,25% (среднее значение)
	I–III кв. 2018	I–III кв. 2019	I–III кв. 2020																						
Общий объем инвестиций (I–III кв.), \$ млн	1 393	1 023	1 399																						
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %																									
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5																						
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5																						
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12																						
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, январь '21, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT Full Edition Q4 2020 (RUS), https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</p>	9,5%																								

³⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.




Компания				Ставки капитализации, %
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.				9,2% (среднее значение)
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	9,2%	8,3% - 10,0%	
2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7% - 10,6%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3% - 11,2%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9% - 10,7%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0% - 10,8%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	8,4% - 10,1%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	8,5% - 10,2%	
Среднее значение:				9,71%

Потери от недоиспользования

Таблица № 14. Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве

Компания				Потери от недоиспользования, %
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.				16,92% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)
12. Недозагрузка				
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
		ОТ	ДО	
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	16,92	10,51	22,13	
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	19,15	11,03	26,33	
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.				10,9% (среднее значение)
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,9%	6,7% - 15,1%	
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,6% - 13,0%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,7% - 14,4%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0% - 15,6%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,7% - 15,9%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,1%	7,6% - 14,5%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,6% - 14,5%	



Компания				Потери от неиспользования, %
Торговая недвижимость. Москва. 2020 г., https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020				
	2018	2019	2020	
Общее количество площадей, тыс. м ²	7 135	7 361	7 762	
Новое предложение за год, м ²	192,3	225,8	400,9	10,7%
Количество открытых ТЦ за год, штук	8	8	12	
Уровень вакантности, %	8,6	9,1	10,7	
Обеспеченность площадями, м ² на тыс. чел.	501	584	611	
Коммерческая недвижимость - Россия, январь '21, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT Full Edition Q4 2020 (RUS), https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/				
 <p>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</p> <ul style="list-style-type: none"> Отсутствие жестких ограничений во вторую волну пандемии позволило торговым центрам Москвы к концу года сохранить относительно стабильную долю свободных площадей на уровне 9% (+1,4 п.п. к декабрю 2019 года). Дальнейший рост вакансии, вероятно, придется на начало 2021 г. Посещаемость торговых центров осталась на уровне 70-80% от прошлого года, однако некоторые объекты отмечают высокую конверсию. 				9,0%

Операционные расходы

Таблица № 15. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Компания				Операционные расходы за один кв. м в год с НДС
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.				26,21% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
			ОТ	ДО
	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23
	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,02	19,07	30,11

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

По результатам 2020 г. общее предложение торговых площадей в Москве и городах-спутниках составило 7 762 тыс. кв. м. Наиболее активными с точки зрения новых открытий стали I и IV кварталы года – в этот период было открыто 7 из 12 новых торговых и торгово-развлекательных центров.

Функционирование ритейла активно менялось на фоне трансформации покупательских моделей поведения и базовых привычек потребителей в связи с принудительным локдауном и ограничениями, обусловленными попытками сдержать распространение COVID-19.

Восстановление арендных ставок и трафика в торговых центрах будет напрямую зависеть от скорости восстановления розничной торговли к докризисным показателям, т.к. многие игроки оказались под давлением на фоне ограничений, которые были введены на законодательном уровне; а также от увеличения расходов населения.

На предстоящий период с 2021 по 2023 гг. прогнозируется улучшение основных социально-экономических показателей развития Москвы. Основой для восстановительного роста экономики станут реаль-



ный сектор, сфера торговли и услуг, инвестиции и увеличение потребительского спроса на фоне умеренного роста реальной заработной платы.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 252 519 – 324 729 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов за объекты недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 36 000 – 43 268 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже торговой недвижимости на дату оценки находятся в диапазоне 7,14-16,02% для продажи и 6,86-18,19% для аренды объектов.

Уровень вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 9% – 16,92% от потенциального валового дохода.

Уровень операционных расходов для торговой недвижимости в среднем составляет 26,21% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 9,2% – 10,89%.



Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок справедливой стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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 вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

Физическая осуществимость: учитывая размер объекта недвижимости, его площадь, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торгового без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже - наиболее привлекательном для торговых помещений, использование под офисное назначение нецелесообразно.

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

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

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торгового помещения. Помещение находится в хорошем состоянии, имеет отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

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



Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет его использование по назначению – в качестве торговых помещений.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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



полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что



другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

Рыночный (сравнительный подход) к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

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 объекта оценки.

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего



определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.



Таблица № 16. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁴⁰

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Фото	 	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1	г. Москва, ВАО, Сиреневый бульвар, д. 54	г. Москва, ВАО, ул. 15-я Парковая, д. 20	г. Москва, ВАО, ул. Халтуринская, д. 18
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между ЧТК и ТТК
Расстояние до ст. метро, мин.	12	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Передаваемые права на помещение	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1 этаж - 793,9 кв. м, подвал - 494,4 кв. м	1 этаж - 417 кв. м, подвал - 200,3 кв. м	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) ⁴¹	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет

⁴⁰ 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
Точная ссылка	х	https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/	https://www.cian.ru/sale/commercial/205217646/	https://www.cian.ru/sale/commercial/251281022/
Источник информации	х	Дмитрий Самойленко +7 981 666-70-74	СИГМА ИНВЕСТ Агентство недвижимости +7 981 666-14-22 +7 983 666-10-50	PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость +7 901 221-82-02
Общая площадь, кв. м	923,40	1 288,30	617,30	480,40
Цена предложения, руб.	?	330 000 000	129 900 000	130 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	х	307 382	252 519	324 729
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

⁴¹ По устным данным продавцов заключены краткосрочные договоры аренды с возможностью пролонгации



6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁴² 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);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- 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);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

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, Оцен-

⁴² Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.



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

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

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,41	7,14	16,02

Рис. 19. Скидка на торг при продаже⁴³

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,41%.

Таблица № 17. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	307 382	252 519	324 729
Переданные права	вид права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	307 382	252 519	324 729
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	307 382	252 519	324 729
Дата продажи	дата	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	307 382	252 519	324 729
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-10,41%	-10,41%	-10,41%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	275 383	226 232	290 925
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-10,41%	-10,41%	-10,41%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	?	275 383	226 232	290 925

⁴³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

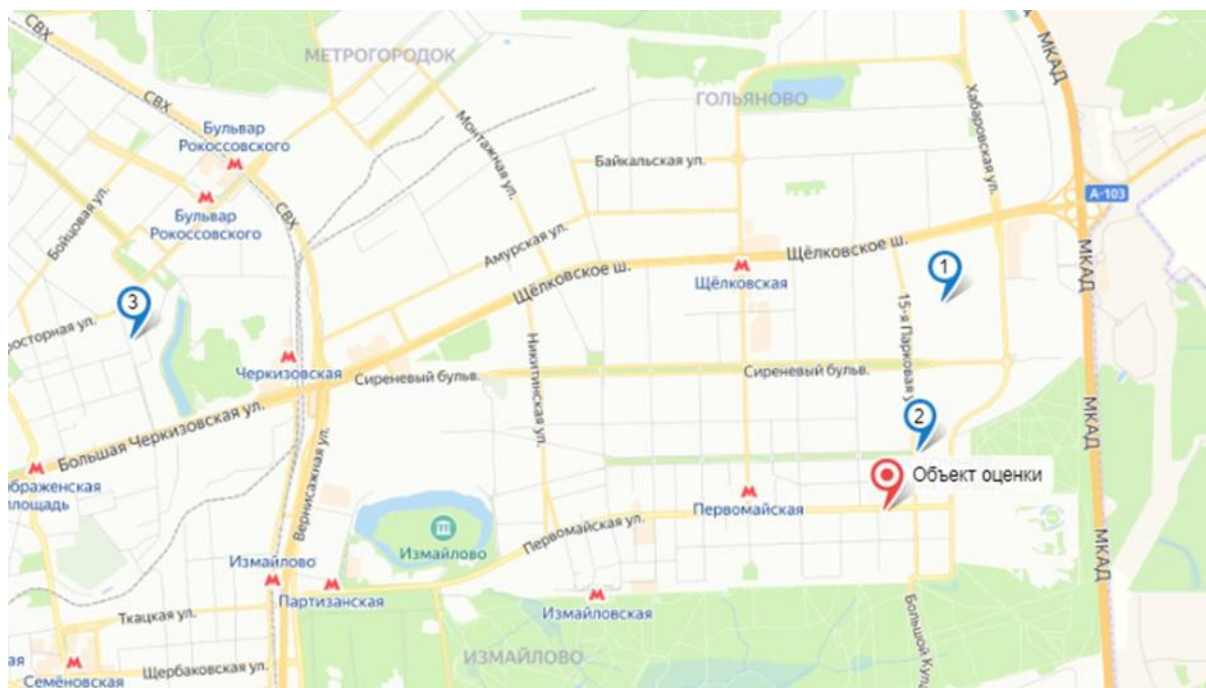


Рис. 20. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

Рис. 21. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁴⁴

Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

Таблица № 18. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между ЧТК и ТТК
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	-5,66% (=1/1,06-1)

⁴⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



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, 11.01.2021 г.:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,19	1,30	1,39	1,54
	до 5 мин	0,84	1,00	1,09	1,17	1,29
	от 5 до 10 мин	0,77	0,92	1,00	1,07	1,19
	от 10 до 15 мин	0,72	0,86	0,93	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,65	0,77	0,84	0,90	1,00

Рис. 22. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁴⁵

Таблица № 19. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расстояние до ст. метро, мин. ⁴⁶	12	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Величина корректировки, %		11,00%	11,00%	11,00%

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, 11.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,10	1,05	1,22

Рис. 23. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁴⁷

Таблица № 20. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Величина корректировки, %		0,00%	10,91% (=1,22/1,10-1)	10,91%

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

⁴⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

⁴⁶ Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁴⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



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.

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

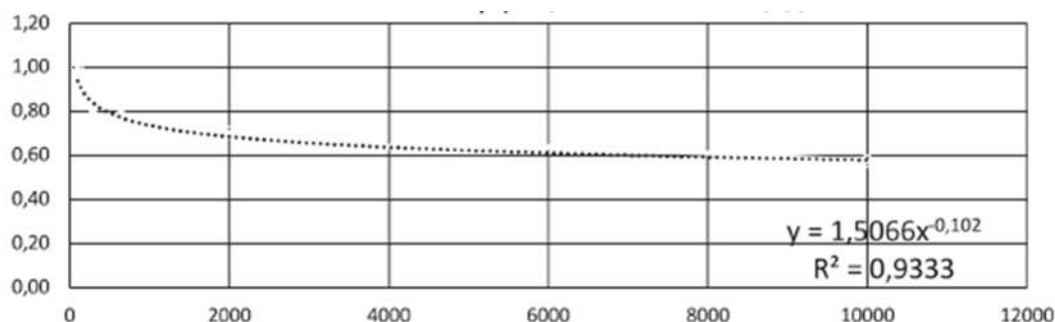


Рис. 24. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴⁰

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,102} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,102 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 21. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	923,4	1 288,3	617,3	480,4
Величина корректировки, %		3,46%	-4,02%	-6,45%

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

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на Т этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40

Рис. 25. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁴⁸

⁴⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Таблица № 22. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	
Подвал	0,00	494,40	200,30	0,00	0,80 (=1/1,25)
1 этаж	923,40	793,90	417,00	480,40	1,00
Общая площадь, кв. м	923,40	1 288,30	617,30	480,40	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	0,92	0,94	1,00	-
Корректировка, %	-	8,31%	6,94%	0,00%	-

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

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку.

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

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.

6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

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 $(1-a^n)$.



Таблица № 23. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	275 383	226 232	290 925
Корректировка на ценовую зону				
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между ЧТК и ТТК
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-5,66%
Корректировка на расстояние до метро				
Расстояние до ст. метро, мин.	12	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Корректировка	x	11,00%	11,00%	11,00%
Корректировка на локальное местоположение				
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Корректировка	x	0,00%	10,91%	10,91%
Корректировка на тип объекта				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь				
Общая площадь, кв. м	923,4	1 288,3	617,3	480,4
Корректировка	x	3,46%	-4,02%	-6,45%
Корректировка на техническое состояние				
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения				
Этаж расположения	1	1 этаж - 793,9 кв. м, подвал - 494,4 кв. м	1 этаж - 417 кв. м, подвал - 200,3 кв. м	1
Корректировка	x	8,31%	6,94%	0,00%
Корректировка на тип входа				
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку				
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	22,77%	24,82%	9,80%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	77,23%	75,18%	90,20%
Весовой коэффициент	x	31,83%	30,99%	37,18%
Итого скорректированная цена аналогов	x	338 084	282 393	319 438
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	22,77%	32,87%	34,02%
<i>Коэффициент вариации</i>	9%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	313 895	107 626	87 504	118 765



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, руб. с НДС	289 850 472			



6.2. Затратный подход (отказ от использования)

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Применение затратного подхода наиболее обоснованно в тех случаях, когда здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются новыми или отличаются незначительным износом. Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемое помещение, невозможно, поскольку большинство его конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемое встроенное помещение, но это приведет к искаженным результатам.

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

6.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной методобразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

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

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.⁴⁹

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.

⁴⁹ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.



- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее – ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁵⁰:

- 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.

В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости в текущем состоянии. С учетом типа объекта (супермаркет) и его расположения в жилом массиве вероятность существенного изменения рыночных условий в худшую сторону несмотря на пандемию является довольно низкой. Вспышка нового коронавируса (COVID-19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время на рынке существует некоторая неопределенность. Кроме того, метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. объект фактически сдан в аренду по долгосрочному договору аренды.

6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

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

⁵⁰ По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.



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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД) объекта оценки. Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. Определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

Так как объект оценки приставляет собой совокупность помещений, предназначенных для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбиралось помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

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.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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



Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

 Таблица № 24. Описание объектов-аналогов⁵¹

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1	г. Москва, ВАО, Щелковское шоссе, д. 92, корп. 8	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 106	г. Москва, ВАО, Сиреневый бульвар, д. 32	г. Москва, ВАО, ул. 3-я Парковая, д. 7/17
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Расстояние до ст. метро, мин.	12	В транспортной доступности	11	11	4
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй очереди 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	1 этаж - 420,8 кв. м, подвал - 307 кв. м	1	1	1 этаж - 314,3 кв. м, подвал - 348,6 кв. м
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка

⁵¹ 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)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	х	https://www.cian.ru/rent/commercial/249503042/	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161850	https://www.cian.ru/rent/commercial/249501412/
Источник информации	х	Тел.: +7 981 333-84-30	Геннадий Должиков Брокер по работе с клиентами + 7 (495) 374 90 77	Геннадий Должиков Брокер по работе с клиентами + 7 (495) 374 90 77	Тел.: +7 981 333-84-30
Общая площадь, кв. м	923,40	727,8	979,4	376,0	662,9
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	30 000	39 208	36 057	38 448
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		36 000	36 947	43 268	38 448
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

На основании информации, представленной в объявлениях и полученной в результате интервьюирования, Оценщик проанализировал состав арендных ставок объектов-аналогов. В арендную ставку объекта-аналога № 2 включены коммунальные расходы. Расчет ведется без учета указанных расходов, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 2 на величину коммунальных платежей. Величина корректировки определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,02	19,07	30,11

Рис. 26. Величина операционных расходов, %⁵²

⁵² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	16
Итого	100

Рис. 27. Состав операционных расходов, %⁵³

Таблица № 25. Корректировки на коммунальные платежи

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Величина корректировки, %	-	0,00%	-5,77% (=-26,21%*22% ⁵⁴)	0,00%	0,00%

⁵³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

⁵⁴ Доля коммунальных платежей в операционных расходах



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 и отличие цены предложения от цены сделки). 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.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение скидки на торг для арендных ставок торговых объектов.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	12,27	6,86	18,19

Рис. 28. Скидка на торг по аренде⁵⁵

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 12,27%.

Таблица № 26. 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/мес.	?	36 000	36 947	43 268	38 448
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	36 000	36 947	43 268	38 448
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/мес.	-	36 000	36 947	43 268	38 448
Дата продажи	дата	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	36 000	36 947	43 268	38 448

⁵⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-12,27%	-12,27%	-12,27%	-12,27%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	31 583	32 414	37 959	33 730
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-12,27%	-12,27%	-12,27%	-12,27%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	31 583	32 414	37 959	33 730

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

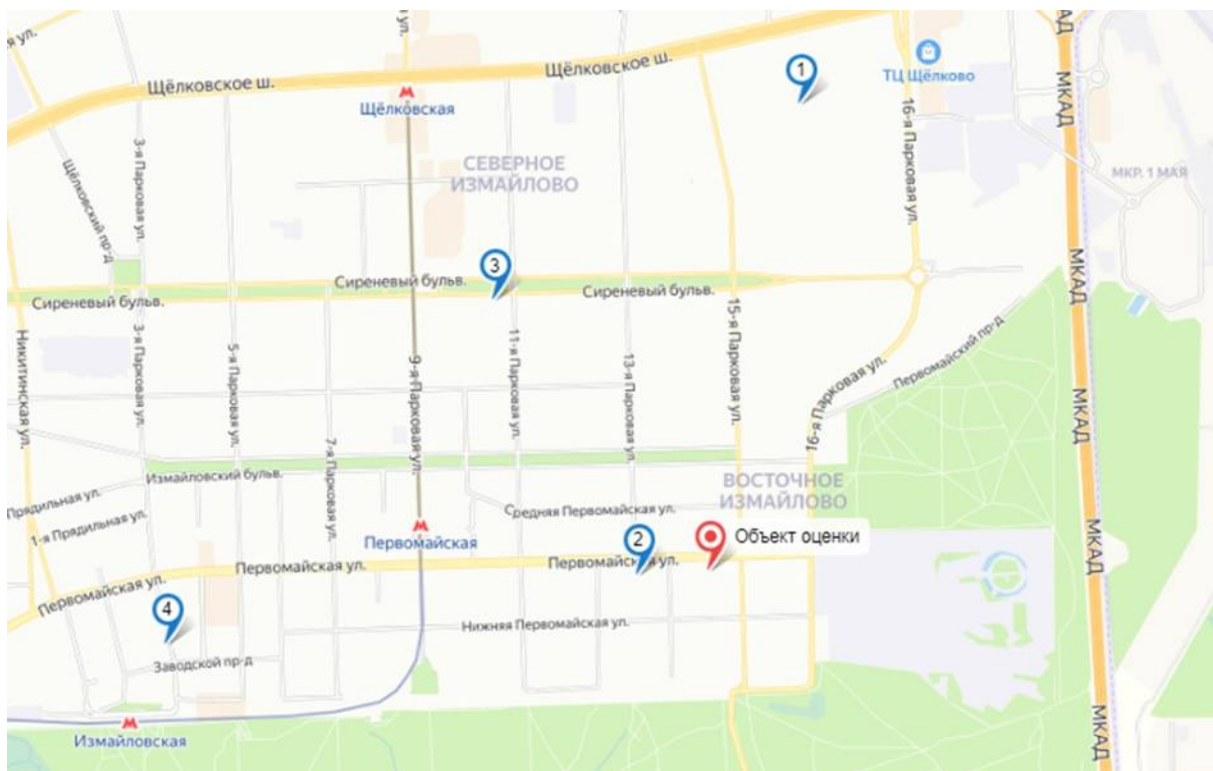


Рис. 29. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

Рис. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵⁶

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в Восточном административном округе (ВАО) Москвы в зоне между ЧТК и МКАД. Корректировка не требуется.

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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г., согласно которому зависимость описывается следующим графикам:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,19	1,30	1,39	1,54
	до 5 мин	0,84	1,00	1,09	1,17	1,29
	от 5 до 10 мин	0,77	0,92	1,00	1,07	1,19
	от 10 до 15 мин	0,72	0,86	0,93	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,65	0,77	0,84	0,90	1,00

Рис. 31. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁵⁴

Таблица № 27. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁵⁷	12	В транспортной доступности	11	11	4
Величина корректировки, %		11,00%	0,00%	0,00%	-14,00%

⁵⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

⁵⁷ Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета



Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,10	1,05	1,22

Рис. 32. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁵⁸

Таблица № 28. 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 крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Величина корректировки, %		22,00%	0,00%	0,00%	10,91% (=1,22/1,10-1)

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

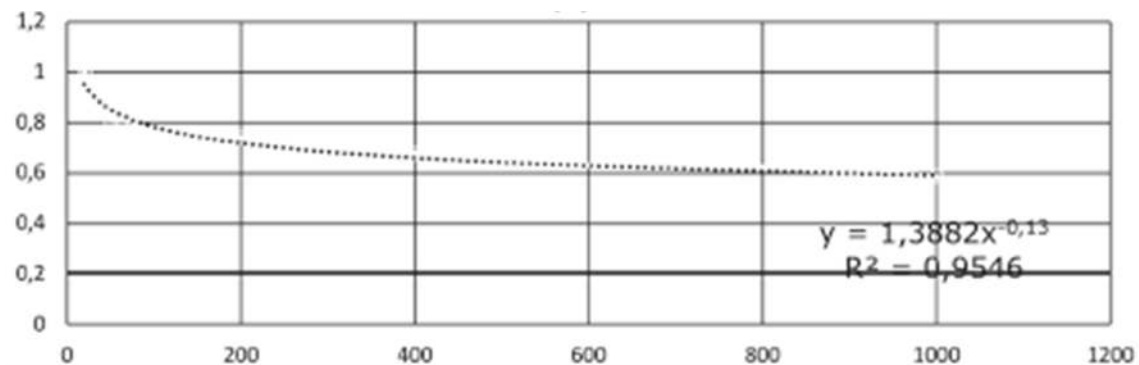


Рис. 33. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁶

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,13} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

⁵⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



- S_{oa} – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,13 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 29. Корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	923,4	727,8	979,4	376,0	662,9
Корректировка	x	-3,05%	0,77%	-11,02%	-4,22%

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

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта 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, 11.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40

Рис. 34. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵⁹

Таблица № 30. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	307,00	0,00	0,00	348,60	0,80 (=1/1,25)
1 этаж	923,40	420,80	979,40	376,00	314,30	1,00
Общая площадь, кв. м	923,40	727,80	979,40	376,00	662,90	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	0,916	1,000	1,000	0,895	-
Корректировка, %	-	9,21%	0,00%	0,00%	11,75%	-

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

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. все объекты имеют стихийную парковку.

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

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

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

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

⁵⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



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	-	31 583	32 414	37 959	33 730
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	12	В транспортной доступности	11	11	4
Корректировка	x	11,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы
Корректировка	x	22,00%	0,00%	0,00%	10,91%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	923,4	727,8	979,4	376,0	662,9
Корректировка	x	-3,05%	0,77%	-11,02%	-4,22%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Затраты на ремонт	0	0	0	0	0
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1 этаж - 420,8 кв. м, подвал - 307 кв. м	1	1	1 этаж - 314,3 кв. м, подвал - 348,6 кв. м
Корректировка	x	9,21%	0,00%	0,00%	11,75%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	39,17%	0,77%	-11,02%	4,45%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	60,83%	99,23%	88,98%	95,55%
Весовой коэффициент	x	17,65%	28,80%	25,82%	27,73%
Итого скорректированная цена аналогов	x	43 953	32 663	33 775	35 230



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	45,26%	0,77%	11,02%	40,88%
<i>Коэффициент вариации</i>			14%		
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	35 655	7 759	9 406	8 721	9 769



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

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

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%.

Рынок торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей.

Таблица № 32. Потери от недоиспользования

Компания	Потери от недоиспользования, %																																								
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.</p> <p>12. Недоагрузка</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД</td> <td>16,92</td> <td>10,51</td> <td>22,13</td> </tr> <tr> <td>Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД</td> <td>19,15</td> <td>11,03</td> <td>26,33</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	16,92	10,51	22,13	Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	19,15	11,03	26,33	16,92% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)																										
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																																					
	ОТ	ДО																																							
Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	16,92	10,51	22,13																																						
Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	19,15	11,03	26,33																																						
<p>Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Процент недоагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.</th> </tr> <tr> <th colspan="4">4. Стрит-ритейл</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>10,9%</td> <td>6,7% - 15,1%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>10,3%</td> <td>7,6% - 13,0%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>11,1%</td> <td>7,7% - 14,4%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>11,8%</td> <td>8,0% - 15,6%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,8%</td> <td>7,7% - 15,9%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>11,1%</td> <td>7,6% - 14,5%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,1%</td> <td>7,6% - 14,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Процент недоагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				4. Стрит-ритейл				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	10,9%	6,7% - 15,1%	2	Санкт-Петербург	10,3%	7,6% - 13,0%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,7% - 14,4%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0% - 15,6%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,7% - 15,9%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,1%	7,6% - 14,5%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,6% - 14,5%	10,9% (среднее значение)
Процент недоагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.																																									
4. Стрит-ритейл																																									
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																						
1	Москва	10,9%	6,7% - 15,1%																																						
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,6% - 13,0%																																						
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,7% - 14,4%																																						
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0% - 15,6%																																						
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,7% - 15,9%																																						
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,1%	7,6% - 14,5%																																						
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,6% - 14,5%																																						
<p>Торговая недвижимость. Москва. 2020 г., https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее количество площадей, тыс. м²</td> <td>7 135</td> <td>7 361</td> <td>7 762</td> </tr> <tr> <td>Новое предложение за год, м²</td> <td>192,3</td> <td>225,8</td> <td>400,9</td> </tr> <tr> <td>Количество открытых ТЦ за год, штук</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности, %</td> <td>8,6</td> <td>9,1</td> <td>10,7</td> </tr> <tr> <td>Обеспеченность площадями, м² на тыс. чел.</td> <td>501</td> <td>584</td> <td>611</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2019	2020	Общее количество площадей, тыс. м ²	7 135	7 361	7 762	Новое предложение за год, м ²	192,3	225,8	400,9	Количество открытых ТЦ за год, штук	8	8	12	Уровень вакантности, %	8,6	9,1	10,7	Обеспеченность площадями, м ² на тыс. чел.	501	584	611	10,7%																
	2018	2019	2020																																						
Общее количество площадей, тыс. м ²	7 135	7 361	7 762																																						
Новое предложение за год, м ²	192,3	225,8	400,9																																						
Количество открытых ТЦ за год, штук	8	8	12																																						
Уровень вакантности, %	8,6	9,1	10,7																																						
Обеспеченность площадями, м ² на тыс. чел.	501	584	611																																						
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, январь '21, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT Full Edition Q4 2020 (RUS), https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</p>	9,0%																																								



Компания	Потери от неиспользования, %
<p>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</p> <ul style="list-style-type: none"> Отсутствие жестких ограничений во вторую волну пандемии позволило торговым центрам Москвы к концу года сохранить относительно стабильную долю свободных площадей на уровне 9% (+1,4 п.п. к декабрю 2019 года). Дальнейший рост вакансии, вероятно, придется на начало 2021 г. Посещаемость торговых центров осталась на уровне 70-80% от прошлого года, однако некоторые объекты отмечают высокую конверсию. 	

Согласно исследованию ABN Group, 11.01.2021 г., среднее значение потерь от неиспользования в размере 16,92% не соответствует среднему уровню аналитических данных. Оценщик принял решение не принимать к дальнейшему расчету данные исследования ABN Group, поскольку они выбиваются из диапазона, а также принимая во внимание, что Объект оценки сдан в аренду по долгосрочному договору аренды.

Таким образом, потери от неиспользования равны 10,2% $((10,9\%+10,7\%+9,0\%)/3)$.

6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 33. Расчет потенциального валового доходов для единого объекта недвижимости (с НДС, без коммунальных расходов)

Показатель	Значение
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м /год	35 655
Площадь, кв. м	923,40
Потенциальный валовой доход, руб. в год	32 923 612
Потери от неиспользования, %	10,20%
Потери от неплательщиков, %	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	29 565 404

6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

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

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов.

Таблица № 34. Операционные расходы, кв. м в год с НДС

Компания	Операционные расходы за один кв. м в год с НДС		
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.	26,21% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)		
		ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,02	19,07	30,11

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, были исключены данные платежи согласно структуре операционных расходов, представленной ниже.



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	16
Итого	100

Рис. 35. Состав операционных расходов, %⁶⁰

Согласно представленным выше данным, величина операционных расходов для объектов в пределах МКАД составляет 26,21% от величины потенциального валового дохода. Объектом оценки является помещение, соответствующий которому земельный участок не выделен. По данным Заказчика какие-либо платежи за пользование земельным участком отсутствуют. Соответственно из величины операционных расходов необходимо исключить платежи за земельный участок. Учитывая, что платежи за земельный участок занимают 5% от величины операционных расходов, то расходы собственника составят 24,90% (26,21%*(1-5%)).

Таблица № 35. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	24,90
Потенциальный валовой доход, руб. в год	32 923 612
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	8 197 815

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

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

Таблица № 36. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	29 565 404
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	8 197 815
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	21 367 589

6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Расчет ставки капитализации для торговых помещений приведен ниже.

Таблица № 37. Расчет ставки капитализации

Компания	Ставки капитализации, %													
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.	10,89% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)													
15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,89</td> <td>9,45</td> <td>13,15</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,56</td> <td>10,92</td> <td>15,14</td> </tr> </tbody> </table>		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,89	9,45	13,15	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,56	10,92
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)										
		ОТ	ДО											
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,89	9,45	13,15											
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,56	10,92	15,14											

⁶⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Компания				Ставки капитализации, %																																												
Инвестиции. III квартал 2020. Россия, https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020				9,25% (среднее значение)																																												
	I-III кв. 2018	I-III кв. 2019	I-III кв. 2020																																													
Общий объем инвестиций (I-III кв.), \$ млн	1 393	1 023	1 399																																													
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %																																																
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																																													
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																																													
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11-12																																													
Коммерческая недвижимость - Россия, январь '21, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT Full Edition Q4 2020 (RUS), https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/				9,5%																																												
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.				9,2% (среднее значение)																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,2%</td> <td>8,3%</td> <td>10,0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>9,6%</td> <td>8,7%</td> <td>10,5%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>10,2%</td> <td>9,3%</td> <td>11,2%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>9,8%</td> <td>8,9%</td> <td>10,7%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>9,9%</td> <td>9,0%</td> <td>10,8%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>9,2%</td> <td>8,4%</td> <td>10,1%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>9,3%</td> <td>8,5%</td> <td>10,2%</td> </tr> </tbody> </table>					Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты					№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал		1	Москва	9,2%	8,3%	10,0%	2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7%	10,5%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3%	11,2%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9%	10,7%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0%	10,8%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	8,4%	10,1%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	8,5%
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты																																																
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал																																													
1	Москва	9,2%	8,3%	10,0%																																												
2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7%	10,5%																																												
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3%	11,2%																																												
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9%	10,7%																																												
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0%	10,8%																																												
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	8,4%	10,1%																																												
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	8,5%	10,2%																																												
Среднее значение:				9,71%																																												

Ставка капитализации принята к расчету как среднее значение ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве в размере 9,71%.



Таблица № 38. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Показатели	Значение, руб. с НДС
Чистый операционный доход, руб. в год	21 367 589
Ставка капитализации, %	9,71%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, с учетом НДС, руб.	220 057 558

Раздел 7. 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 НМА⁶¹

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

⁶¹ 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>



Расчет корректировки производится по модифицированной формуле Гордона⁶²:

$$V = \frac{CF_{n+1} \times 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+R)^n}}{R-g}, \text{ где:}$$

- V - стоимость в постпрогнозный период, руб.;
- CF_{n+1} - денежный поток в первый год постпрогнозного периода;
- R- ставка дисконтирования (14,500%);
- g - ожидаемые темпы прироста денежного потока в постпрогножном периоде;
- n - число лет в постпрогножном периоде.

Таблица № 39. Расчет корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

№ n/n	Наименование	Значение	Источник
1	Рыночная ставка аренды с НДС и эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	35 655	Расчет Оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
2	Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	46 784	Расчет Оценщика (см. п.3.5. данного Отчета)
3	Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. за кв. м в год	11 129	Расчет Оценщика (=стр.2 – стр.1)
4	Срок действия договора аренды (до)	24 ноября 2027 г.	Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года
5	Период с даты оценки до срока истечения договора аренды (n), лет	6,68	С 18.03.2021 г по 24.11.2027 г.
6	Площадь помещения, сданная в аренду	923,40	Дополнительное соглашение № 2 от 18 марта 2019 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года
7	Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. в год	10 276 388	Расчет Оценщика (=стр.3 × стр.6)
8	Рыночная недозагрузка (потери от недоиспользования), %	10,20%	Расчет Оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
9	Фактическая недозагрузка (потери от недоиспользования), %	0,00%	Расчет Оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
10	Разница в доходах за счет отсутствия недозагрузки (разница между ДВД и ПВД)	3 358 208	Расчет Оценщика (=32 923 612 – 29 565 404, где 32 923 612, 29 565 404 – потенциальный и действительный валовой доход оцениваемого объекта, руб. в год (см. п.6.3.4. данного Отчета))
11	Совокупное преимущество в доходах с учетом наличия договора аренды (CF_{n+1}), руб. в год	13 634 596	Расчет Оценщика (=стр.3 + стр.10)
12	Ставка капитализации, %	9,71%	Расчет Оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
13	Темп роста денежного потока (g), %	5,00%	Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года, п. 3.21 (темп изменения ставки аренды по Договору)
14	Ставка дисконтирования (R), %	14,710%	Расчет Оценщика (=стр.12+стр.13)
15	Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды (V), руб.		62 667 625

⁶² 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>



Раздел 8. 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 объектов 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 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 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 подходе⁶³

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 подходе⁶⁴

⁶³ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



Таблица № 40. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 41. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	289 850 472	220 057 558	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	255 068 415	183 748 061	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	324 632 528	256 367 055	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	255 068 415	256 367 055	-
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 № 42. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	2	33,3%
Сравнительный подход	4	66,7%
Сумма	6	100%
Достоверность информации		
Доходный подход	3	50,0%
Сравнительный подход	3	50,0%
Сумма	6	100%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	2	28,6%
Сравнительный подход	5	71,4%
Сумма	7	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	1	16,7%
Сравнительный подход	5	83,3%
Сумма	6	100%

Таблица № 43. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	10,00%	20,00%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	7,14%	17,86%
Учет задачи оценки	20,00%	3,33%	16,67%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	32,98%	67,02%

Таблица № 44. 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.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	289 850 472	67,02%
Доходный подход, руб.	220 057 558	32,98%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	266 835 428	

⁶⁴ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



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 № 45. 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.	62 667 625	100%
Итоговая стоимость корректировки на наличие долгосрочного договора аренды, расчетно, руб. с НДС	62 667 625⁶⁵	
Стоимость Объекта оценки без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, руб. с НДС	266 835 428	
Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 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 18 марта 2021 года, руб. с НДС (округленно до миллионов рублей)	330 000 000⁶⁶	
Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 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 18 марта 2021 года, руб. без НДС (округленно до миллионов рублей)	275 000 000⁶⁷	

Согласно заданию на оценку, от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Таким образом,

Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 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.⁶⁸, по состоянию на 18 марта 2021 года округленно до миллионов рублей составляет:

275 000 000 (Двести семьдесят пять миллионов) рублей без учета НДС.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ Получена путем суммирования справедливой стоимости нежилого помещения и корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

⁶⁷ Получена путем суммирования справедливой стоимости нежилого помещения и корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

⁶⁸ 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



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 8

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

г. Москва

«25» февраля 2021 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 Списывого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности №1/20 от 01.01.2020 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 № 8 к договору № 2/19 об оценке имущества от «26» ноября 2019 г. (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

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

2. Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, составляющего Фонд, может проводиться одним из нижеуказанных специалистов-оценщиков (далее по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющих соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003958-1 от 28 февраля 2018 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 7 (Семи) 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. Дополнительная ответственность наступает после полной имущественной ответственности непосредственно проводившего оценку оценщика-эксперта для выплаты оставшейся суммы к возмещению.

3. При проведении оценки Оценщик руководствуется Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяет следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

3.1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

3.2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

3.3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

3.4. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611, «Оценка недвижимости»;

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

4. 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:

Передан через Диадок 25.02.2021 09:51 GMT+03:00
93a06e08-f40-48da-af28-40387b4b58ae
Страница 1 из 3



- Нежилое помещение, расположенное по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1, общей площадью 923,4 кв. м, этаж № 1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.
- 5. Цель оценки имущества: определение справедливой стоимости Объекта оценки.
- 6. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».
- 7. Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества: справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- 8. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 18 марта 2021 г.
- 9. Допущения, на которых должна основываться оценка:
 - 9.1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
 - 9.2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности 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 не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
 - 9.3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.
 - 9.4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
 - 9.5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
 - 9.6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
 - 9.7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. 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.
 - 9.8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
 - 9.9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
 - 9.10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
 - 9.11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
 - 9.12. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.
 - 9.13. 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.
 - 9.14. Иные допущения и ограничения на усмотрение Оценщика, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.



10. 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.
11. 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.
12. Форма Отчета Оценщика: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).
13. Срок проведения оценки: _____.
14. Дата представления Отчета Заказчику: до 18 марта 2021 г. (включительно)
16. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
17. 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. Спсивый** /

Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Адрес места нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, ДЦ «РОССТРО», оф 5.03
Тел./факс: (812) 454-02-00
ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 ИНН 7810233126 КПП 781001001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810639000006333 в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург
к/с 3010181020000000704 БИК 044030704

Генеральный директор

_____/ **С.О. Найчук** /

Идентификатор документа 93a06e08-f40-48dc-a628-40387b4b58ae

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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	ООО УК "Альфа-Капитал" Спсивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01DFC26400E2AB2E874893492CB381AEBF с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56 GMT+03:00	25.02.2021 09:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор	0107968D00EAABA7B44C500CF82EE4ECB с 30.06.2020 11:25 по 30.06.2021 11:25 GMT+03:00	25.02.2021 12:18 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 3 из 3



**Дополнительное соглашение № 1
к заданию на оценку № 8 от 25 февраля 2021 года
к договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от 26 ноября 2019 г.**

г. Москва

«19» марта 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности №1/21 от 01.01.2021 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 Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Соглашение») к заданию на оценку № 8 от 25 февраля 2021 года к договору 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 2. Задания на оценку в следующей редакции:

«2. Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, составляющего Фонд, может проводиться одним из нижеуказанных специалистов-оценщиков (далее по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющих соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1. Васильевой Татьяной Юрьевной, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00224/20-01 от 10 декабря 2020 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 000320-1 от 10 октября 2017 года, членство в членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3996 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 20 (Двадцати) 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 проводившего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам. Дополнительная ответственность наступает после полной имущественной ответственности непосредственно проводившего оценку оценщика-эксперта для выплаты оставшейся суммы к возмещению».

2. Изложить п. 14 Задания на оценку в следующей редакции:

«14. Дата представления Отчета Заказчику: до 19 марта 2021 г. (включительно)».

3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Задания на оценку, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. 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** /

Передан через Диадок 19.03.2021 17:05 GMT+03:00
8b3aa0b8-d965-48c8-92ff-b9b1ca61f0af
Страница 1 из 2



Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Адрес места нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Тел./факс: (812) 454-02-00
ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 ИНН 7810233126 КПП 781001001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810639000006333 в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург
к/с 3010181020000000704 БИК 044030704

Генеральный директор

_____/С.О. Найчук/

Идентификатор документа 8b3aa0b8-d965-48c9-92f-b9b1c6b70af

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

Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:  ООО УК "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01D9C26400E2AB2E874893482CB381AE9F с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56 GMT+03:00	19.03.2021 17:05 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:  ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор	0107868D00EAA8A7B44C500CFF82EE4E6B с 30.06.2020 11:25 по 30.06.2021 11:25 GMT+03:00	19.03.2021 17:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 2 из 2



Приложение 2. Документы Оценщика





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Васильев
Денис Юрьевич
ф.и.о.
гражданин России
гражданство

« 04 » национальность (приводится, если указана в документах о заключении брака) **сентября** 1978 г.
дата рождения **г. Ленинград, РСФСР**

и **Полякова**
Татьяна Юрьевна
ф.и.о.
гражданка России
гражданство

« 02 » национальность (приводится, если указана в документах о заключении брака) **апреля** 1971 г.
дата рождения **г. Санкт-Петербург, Россия**

заключили брак **26/12/2007**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
двадцать шестого декабря две тысячи седьмого года

о чем **2007** года **декабря** месяца **26** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1319**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Васильев**
жене **Васильева**

Место государственной регистрации **Отдел ЗАГС Красносельского района**
Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **26** » **декабря** **2007** г.

Руководитель органа **Л.В. Цыбина**
записи актов гражданского состояния

II-AK № 507782

МТГ. 1998.



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО
настоящим подтверждается, что

Васильева Татьяна Юрьевна
является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3996
дата включения в реестр 25 сентября 2020

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  **Перевозчиков С.Ю.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





№ 1031 от 02.03.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»** о том, что **Васильева Татьяна Юрьевна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 25.09.2020 за регистрационным № 3996.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
004958-3	15.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.03.2018-15.03.2021	--	срок действия продлен до 15.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000519-2	07.11.2017	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	07.11.2017-07.11.2020	--	срок действия продлен до 07.06.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000320-1	10.10.2017	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	10.10.2017-10.10.2020	--	срок действия продлен до 10.08.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» марта 2021

Дата составления выписки «02» марта 2021.

Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru





Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

- на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;
- на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.;
- на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.;

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00224/20-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00224/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Васильева Татьяна Юрьевна**
Местонахождение: г. Санкт-Петербург, пр. Ю. Гагарина, д. 44, кв. 71
ИНН 781015669558

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «18» мая 2020 г. и действует до «31» декабря 2023 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал
Ильинский КА/МГ
Док. 9385148 от 23.08.2018 г.
г. Санкт-Петербург

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «10» декабря 2020 г.







ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023 г.

Страховщик

Ицковский К.А.

На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.



Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/sale/commercial/243601956/>

cian.ru/sale/commercial/243601956/

15 мар, 15:02 30 просмотров, 2 за сегодня

Готовый бизнес, 1 288 м²

Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, Сиреневый бул., 54 [На карте](#)

Первомайская - 4 мин. на транспорте Щелковская - 4 мин. на транспорте

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

3 фото

1 288 м² Площадь
1 из 9 Этаж
Торговая площадь Тип недвижимости

330 000 000 Р
256 212 Р за м²

PRO Дмитрий Самойленко
5.0 18 отзывов
Опыт работы с 2014 года
Еще 55 объектов

+7 981 666-70-74

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Коммерческие помещения в Одиноцво
Скидка до 6%. Помещения под ритейл от 100 т.р./м². ЖК на 24 000 жителей. Отдельный вход. +7 (495) 125-12-28

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на наш.дом.рф. Акция до 28.02.2021, подробнее на odinocvo.ru

РЕКЛАМА
Торговые помещения в ЖК «Сиреневый парк»
От 220 т.р./м². Отдельный вход.

cian.ru/sale/commercial/243601956/

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Готовый бизнес, 1 288 м²

Продается готовый бизнес. Торговая площадь общей площадью 1288м2 (первый этаж 793,9 м2 - подвал 494,4 м2). Имеются все коммуникации. Аренда заключена до 2025 года. Все подробности по телефону.

Сфера деятельности:
Ещё: супермаркет, свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	330 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	256 212 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 2,64 м
Состояние Типовой ремонт
Мебель Есть
Оборудование Есть

330 000 000 Р
256 212 Р за м²

Следить за изменением цены
УСН

PRO Дмитрий Самойленко
5.0 18 отзывов
Опыт работы с 2014 года
Еще 55 объектов

+7 981 666-70-74

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

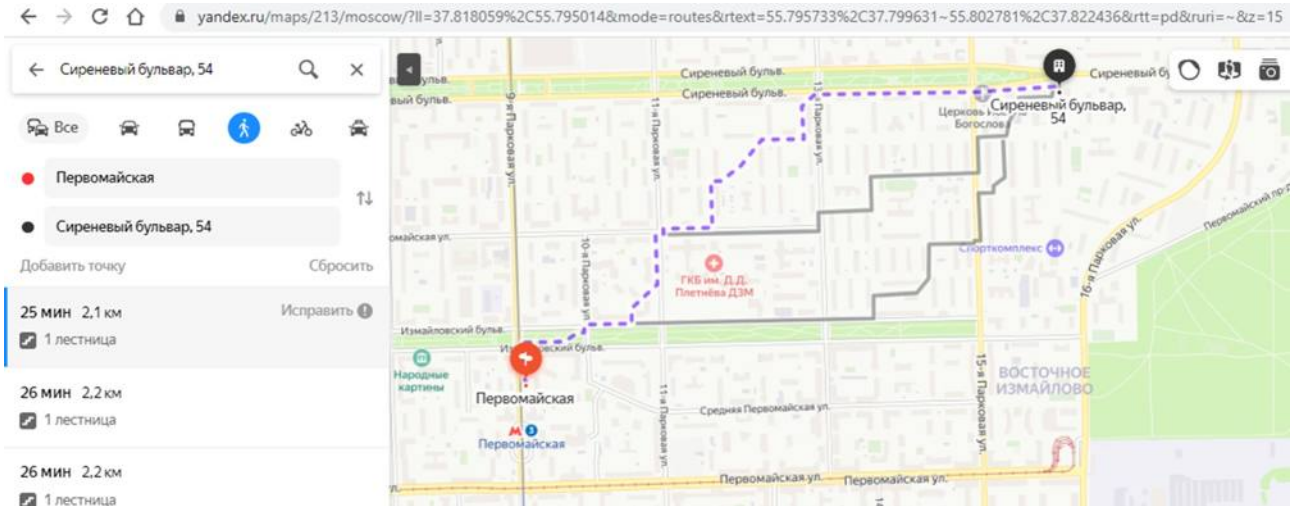
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Коммерческие помещения в Одиноцво
Скидка до 6%. Помещения под ритейл от 100 т.р./м². ЖК на 24 000 жителей. Отдельный вход. +7 (495) 125-12-28

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на наш.дом.рф. Акция до 28.02.2021, подробнее на odinocvo.ru





<https://www.cian.ru/sale/commercial/205217646/>

17 фев, 23:34 470 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 617 м²
Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, 15-я Парковая ул., 20 [На карте](#)
 М Первомайская - 18 мин. пешком М Щелковская - 29 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

7 фото

617 м² Площадь 1 из 14 Этаж Свободно Помещение

129 900 000 Р 210 535 Р за м²

PRO СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 289 объектов

+7 981 666-14-22
+7 983 666-10-50

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Ипотека 0,01%. Помещения от 6,4 млн р.
Коммерческие помещения от 31 м² - 682 м². Москва НАО. 1-я линия, витрины, высокие потолки.
+7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101», ПД на www.нашдом.рф. Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №1963 от 05.12.14. Ставка 0,01% пер. 6 мес., далее - 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 28.02.2021, подробнее на www.a101.ru



cian.ru/sale/commercial/205217646/

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 617 м²

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 617 м² - высоколиквидный ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9,5 ЛЕТ !!! В настоящее время помещение занимает СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет МАГНИТ. Арендный поток составляет 1 100 000 рублей в месяц, договор аренды - 7 лет от декабря 2018 года, индексация - 5 %. УСН. Коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендатором отдельно. Встроено-пристроенное торговое помещение расположено на пересечении центральных улиц, первая линия домов, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Панорамные витрины, отдельный вход, зона разгрузки. Мощность - 60 кВт. Помещение расположено в плотном спальном жилом массиве. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	129 900 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	210 535 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Тип помещения: street-retail
Состояние: Типовой ремонт

Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, 15-я Парковая ул., 20
[Первомайская 18 мин. пешком](#) [Щелковская 29 мин. пешком](#)

129 900 000 ₽
210 535 ₽ за м²

PRO
СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 289 объектов

+7 981 666-14-22
+7 983 666-10-50

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ШИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка.
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Ипотека 0.01%. Помещения от 6,4 млн р. Коммерческие помещения от 31 м² - 682 м². Москва ВАО, 1-я линия, витрины, высокие потолки.
+7 (495) 126-55-69

Застраховщик ООО «А101». ПД на www.nashdom.ru. Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №1963 от 05.12.14. Ставка 0,01% пер. 6 мес., далее - 10,99% ПВ от 30%. Макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 28.02.2021. подробнее на www.a101.ru

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.813861%2C55.791641&mode=routes&rtxt=55.797255%2C37.819385~55.795733%2C37.799631&rtt=pd&urui=~&sz=15

Искать вдоль маршрута

Все

15-я Парковая улица, 20

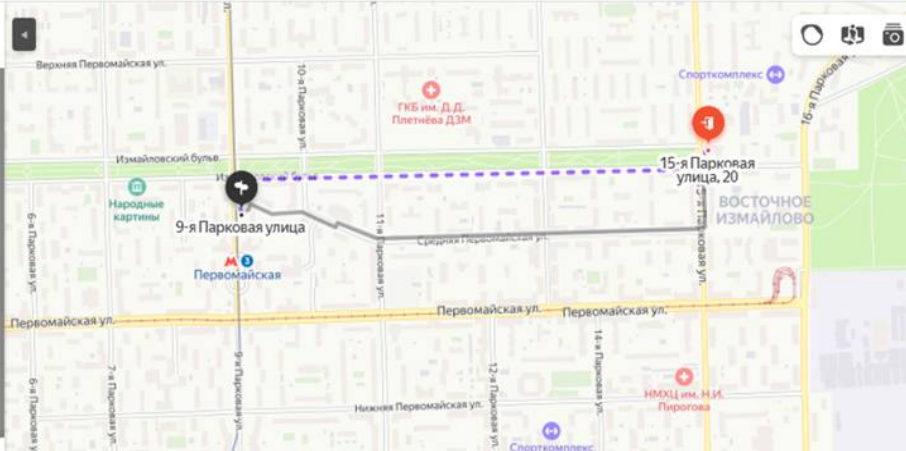
9-я Парковая улица

Добавить точку Сбросить

17 мин 1,4 км Исправить

18 мин 1,5 км

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)





https://www.cian.ru/sale/commercial/251281022/

16 мар, 19:23 41 просмотр, 2 за сегодня Р Платное

Готовый бизнес, 480,4 м²
Москва, ВАО, р-н Преображенское, Халтуринская ул., 18 [На карте](#)
▲ Бульвар Рокоссовского · 18 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [▲ Пожаловаться](#)



2 фото

480,4 м² **1 из 9** **Торговая площадь**
Площадь Этаж Тип недвижимости

130 000 000 Р 270 608 Р за м²


PRO
Penny Lane Realty Торговая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
[Еще 816 объектов](#)

+7 901 221-82-02

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


РЕКЛАМА



Бизнес-парк Ostankino*
Продажа офисов класса В+ от 147 000 р./м². Инвестиция с высокой доходностью.
+7 (499) 112-20-59

Останкино бизнес-парк. Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация на nsh.dom.ru

РЕКЛАМА



Бизнес-центр «Симонов Плаза»
Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при заключении договора до конца марта 2021 г. Выгодные условия аренды!

16 мар, 19:23 41 просмотр, 2 за сегодня Р Платное

130 000 000 Р 270 608 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН


PRO
Penny Lane Realty Торговая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
[Еще 816 объектов](#)

+7 901 221-82-02

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

РЕКЛАМА



Бизнес-парк Ostankino*
Продажа офисов класса В+ от 147 000 р./м². Инвестиция с высокой доходностью.
+7 (499) 112-20-59

Останкино бизнес-парк. Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация

16 мар, 19:23 41 просмотр, 2 за сегодня

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Готовый бизнес, 480,4 м² [❤](#)

Номер лота на нашем сайте: 19878. Продажа помещения 480м2 Улицы Халтуринская, 18 в районе Преображенское ВАО Москвы. Густонаселенный жилой массив. В 15-20 мин от станций метро Преображенская площадь, Бульвар Рокоссовского, Черкизовская. Помещение 480м2 на 1м этаже., Витринные окна, зона разгрузки. Помещение соответствует всем современным требованиям к торговой площади. Арендатор Магнит. МАП 110000руб.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	130 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	270 608 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [▲ Пожаловаться](#)

Высота потолков 3,4 м
Состояние Типовой ремонт

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Халтуринская ул., 18
▲ Бульвар Рокоссовского 18 мин. пешком

16 мар, 19:23 41 просмотр, 2 за сегодня

130 000 000 Р 270 608 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН


PRO
Penny Lane Realty Торговая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
[Еще 816 объектов](#)

+7 901 221-82-02

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

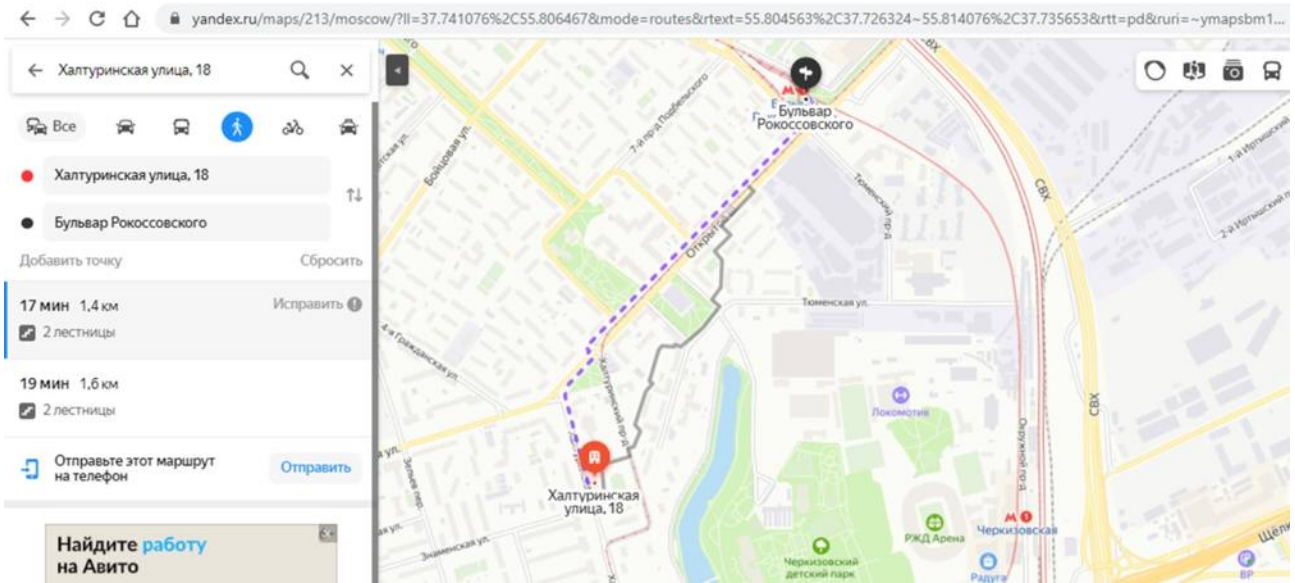
РЕКЛАМА



Бизнес-парк Ostankino*
Продажа офисов класса В+ от 147 000 р./м². Инвестиция с высокой доходностью.
+7 (499) 112-20-59

Останкино бизнес-парк. Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация





Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/rent/commercial/249503042/>

15 мар, 10:23 36 просмотров, 1 за сегодня Р Платно

Торговая площадь, 727,8 м²
Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Щелковское ш., 92К8 [На карте](#)
M Щелковская - 5 мин. на транспорте M Первомайская - 6 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

8 фото ID 12359835 2020-10-14 11:58

727,8 м² **1 из 9** **Занято до марта 2021**
Площадь Этаж Помещение

1 819 500 Р/мес. v
30 000 Р за м² в год

PRO
ID 12359835
Нет отзывов
Еще 9 объектов

+7 981 333-84-30

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

 Деловой квартал «Симоновский»
 Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
 +7 (495) 135-26-96

РЕКЛАМА

 Продажа от 6,9 млн р. Ипотека от 0,01%. Коммерческие помещения от 31 м² - 682 м². Москва НАО. 1-я линия, витрины, высокие потолки.
 +7 (495) 126-55-69

[Фотографии \(8\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Торговая площадь, 727,8 м²

Сдается торговое помещение общей площадью 727,8 м² (420,8 м² 1-ый этаж, 307 м² подвал) под любую сферу деятельности. Центральные коммуникации.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	1 819 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	1 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

1 819 500 Р/мес. v
30 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

PRO
ID 12359835
Нет отзывов
Еще 9 объектов

+7 981 333-84-30

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

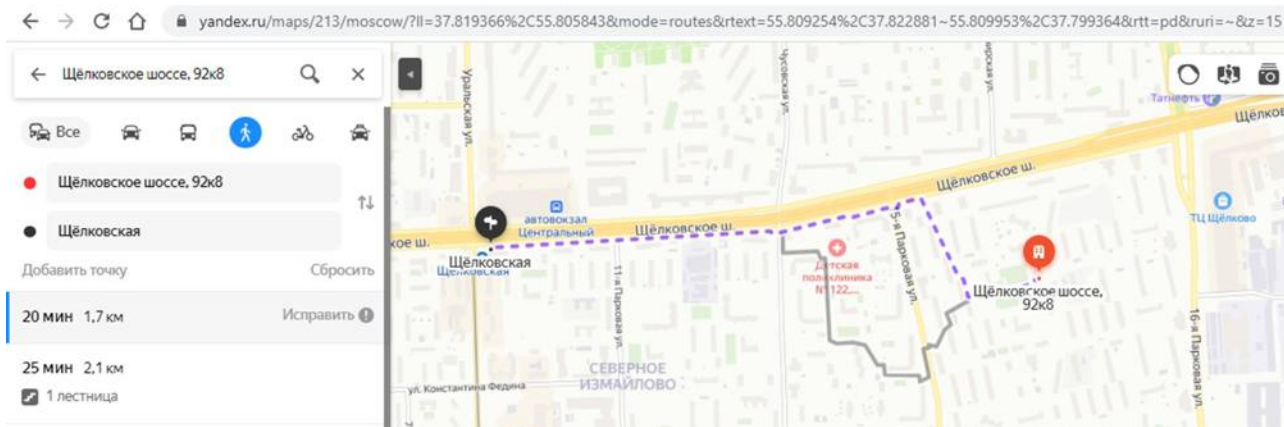
РЕКЛАМА

 Деловой квартал «Симоновский»
 Аренда офисов от 20 м². Паркинг на м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
 +7 (495) 135-26-96

РЕКЛАМА

 Продажа от 6,9 млн р. Ипотека от 0,01%. Коммерческие помещения от 31 м² - 682 м². Москва НАО. 1-я линия, витрины, высокие потолки.
 +7 (495) 126-55-69





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222>

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Аренда торгового помещения метро Первомайская

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 162222) г. Москва, ул Первомайская д. 106 Первомайская (пешком 13 мин.) Просмотров: 29

Аренда в месяц :	3 200 000 Р	Ставка за м2 в год :	39 183 Р
Площадь	980 м2	Этаж	1
Планировка	Открытая	Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3 м	Парковка	Перед фасадом

Коммерческие условия

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162222

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Коммерческие условия

Аренда торгового помещения 923,7 м2 на ул. Первомайская, д. 106 (13 минут пешком от м. Первомайская), 1-я линия!

979,4 м2 на 1 этаже, открытая планировка, вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Наличие грузоподъемной зоны. Электрическая мощность по запросу. В помещении выполнен ремонт. Место для размещения рекламы на фасаде.

Здание располагается в центре жилого массива. Парковка перед фасадом. Готовый торговый комплекс торговая площадь 2 800 кв.м. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

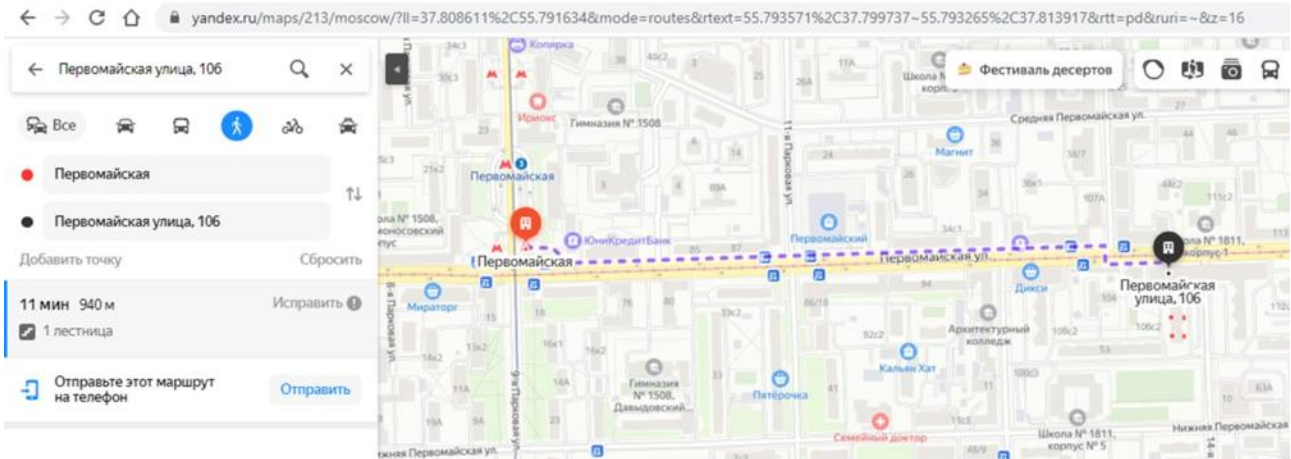
Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 3 200 000 рублей в месяц, включая НДС и коммунальные расходы. Без комиссии.

Ставка за м2 в год :	39 183 руб
Аренда в месяц :	3 200 000 руб
Налоги:	НДС включен
Коммунальные платежи:	Включены в арендную плату
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161850>

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161850

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Аренда помещения на Сиреневом бульваре

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 161850) г. Москва, Сиреневый бульвар д. 32 🚶 Шелковская (пешком 9 мин.) Просмотров: 63

Аренда в месяц:	1 129 800 ₺	Ставка за м2 в год:	36 057 ₺
Площадь:	376 м2	Этаж:	1
Планировка:	Открытая	Отделка:	За выездом арендатора
Высота потолков:	3 м		

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год:	36 057 руб
Аренда в месяц:	1 129 800 руб

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161850

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Аренда торгового помещения 376 м2 на ул. Сиреневый бульвар, д. 32 (9 минут пешком от м. Шелковская), 1-я линия!

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

В настоящее время магазин Универсам. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом с метро, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

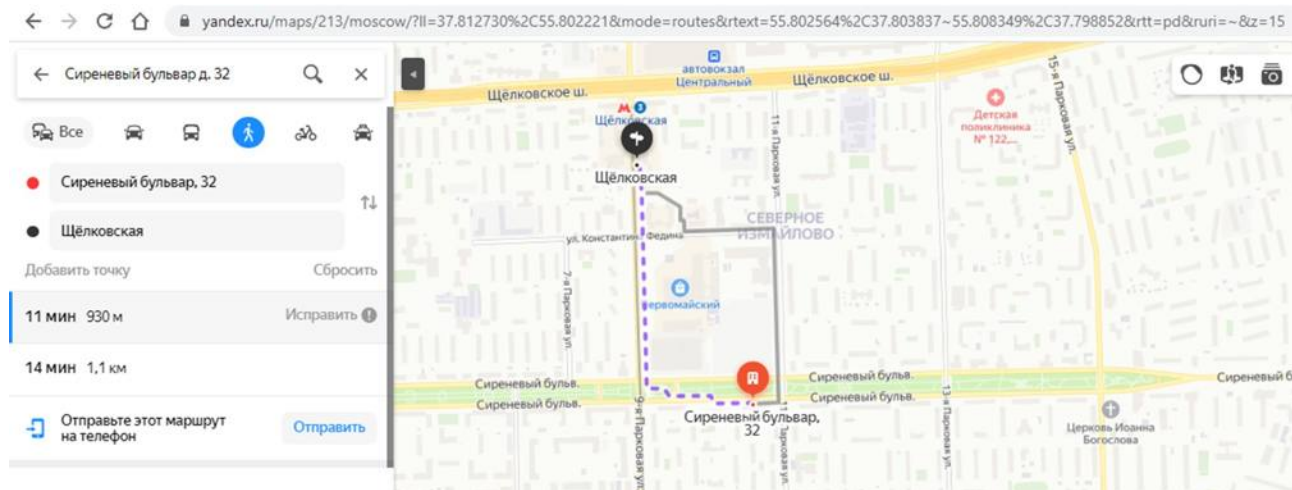
Арендная плата 1 129 800 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год:	36 057 руб
Аренда в месяц:	1 129 800 руб
Налоги:	УС налогообложения
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **₺ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**





<https://www.cian.ru/rent/commercial/249501412/>

[cian.ru/rent/commercial/249501412/](https://www.cian.ru/rent/commercial/249501412/)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ВАО > Измайлово > метро Партизанская > 3-я Парковая улица


16 мар, 12:45 57 просмотров, 2 за сегодня Р Платки

Торговая площадь, от 314,3 до 662,9 м²

Москва, ВАО, р-н Измайлово, 3-я Парковая ул., 7/17 [На карте](#)

- Партизанская - 3 мин, на транспорте
- Измайловская - 4 мин, пешком
- Первомайская - 13 мин, пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



11 фото

От 314,3 до 662,9 м² 1 из 5 Занято до марта 2021

Площадь Этаж Помещение

от 627 480
до 2 123 932 Р/мес.

от 21 600 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

PRO
ID 12359835
Нет отзывов
Еще 9 объектов

+7 981 333-84-30

[SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните](#)
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

Продажа от 6,9 млн р. Ипотека от 0.01%. Коммерческие помещения от 31 м² - 662 м². Москва ВАО, 1-я линия, витрины, высокие потолки. +7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101». П.Д. на www.nash.dom.ru. Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пере. 6 мес., далее - 10.99% ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 28.02.2021, подробнее на www.a101.ru



cian.ru/rent/commercial/249501412/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, от 314,3 до 662,9 м²

Доступные площади

314,3 м²	57 600 Р за м²/год	1 508 640 Р/мес
348,6 м²	21 600 Р за м²/год	627 480 Р/мес
662,9 м²	38 448 Р за м²/год	2 123 932 Р/мес

Сдается помещение общей площадью 662,9 м2: 1-ый эт. 314,3м2 ; подвал 348,6 м2. Арендная плата за 1-ый эт. 4000 руб. м2, подвал 1500 руб.м2. Электрическая мощность 60 кВт. Возможное использование: магазин продуктов, банк, магазин промтоваров, кафе, ресторан, клиника, медцентр и многое другое.

Возможное назначение

Торговая площадь

Еще: выпечка, пекарня, кафе/ресторан, кондитерская, аптека, шаурма, магазин, супермаркет

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 627 480 до 2 123 932 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 38 448 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 104 580-353 989 Р	Минимальный срок аренды	1 мес.
Обеспечительный платеж	1 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

от **627 480**
до **2 123 932 Р/мес.**

от 21 600 Р за м² в год

PRO

ID 12359835

Нет отзывов

[Еще 9 объектов](#)

+7 981 333-84-30

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



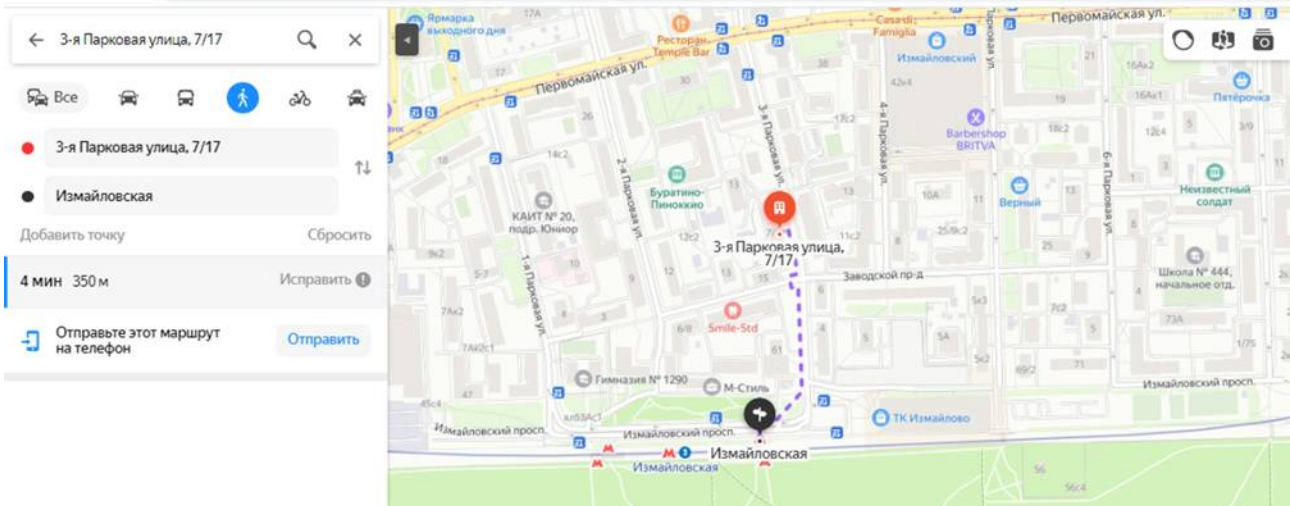
РЕКЛАМ
Продажа от 6,9 млн р. Ипотека от 0,01
Коммерческие помещения от 31 м2 - 6 м2. Москва ИАО, 1-я линия, витрины, высокие потолки.
+7 (495) 126-55-69



РЕКЛАМ
Новый технопарк Retena
Продажа коммерческих помещений от 27 до 5163 м2. Высокий трафик. Удобное парковк, охраняемая территория. Сдана 2021г.
+7 (495) 125-21-90

Застройщик АО «Стальинтеж-ОПТИМ». Подробности на сайте retena.ru

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.787457%2C55.788609&mode=routes&rtxt=55.790424%2C37.783750~55.787925%2C37.783310&rtt=pd&rui=~-8z=16



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ	
(полное наименование органа регистрации прав)	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:	
Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>23.06.2020</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005015
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105203 Москва, ул Первомайская, д 110, строен 1
Площадь, 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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Немирюк М. В.
(подпись)	(подпись)
М.П.	(инициалы, фамилия)



Раздел 2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
23.06.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - 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 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, удостоверил Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва 21.05.2020, реестровый номер 77/532-н/77-2020-1-343
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 24.11.2017
	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 "Агроторг", ИНН: 7825706086
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753
4.	вид: Доверительное управление, г.Москва, ул.Первомайская, д.110, строен.1, кад.№ 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
	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 Арендный поток», ИНН: 7728142469
4.1.2.	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" от 30.12.2019 №3936, выдавший 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:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись (инициальное/полное))	Немирюк М. В.
(подпись)	
(инициалы, фамилия)	

М.П.




Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 5 </u>	Всего листов раздела <u> 5 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.06.2020			
Кадастровый номер:		77:03:0005015:6085	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Файл с планом помещения отсутствует



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Немирок М. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

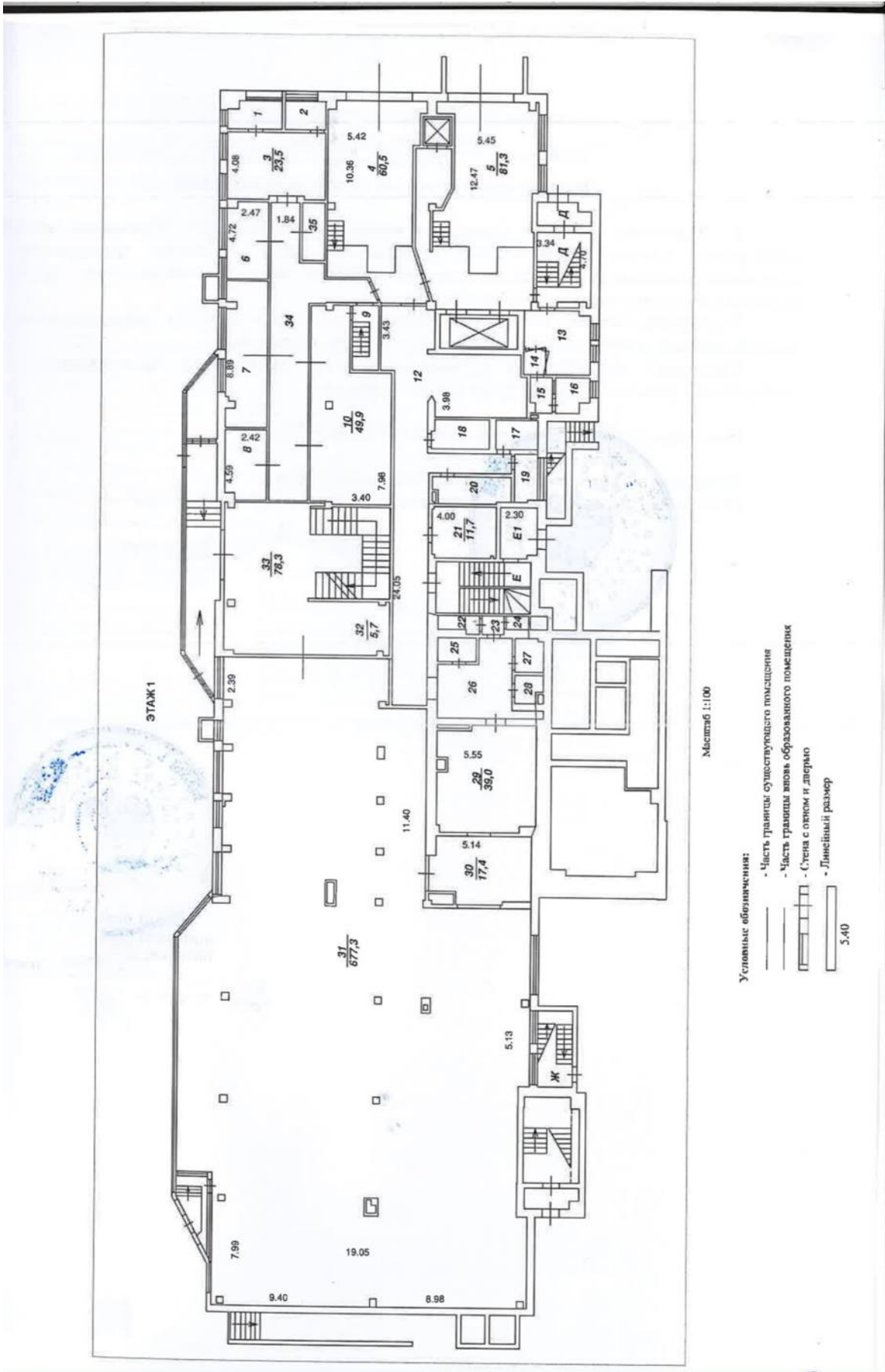
М.П.

Сведения об электронной подписи


ФИО	Немирок Максим Владимирович	ИНН	007726639745
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Тульская Б., д. 15	СНИЛС	11242468216
Должность		Организция	Управление Росреестра по Москве
Номер сертификата	3E8A6F90C5AAADC9B468162ACD468DD08	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	23.06.2020 17:33:10	Дата и время проверки	25.06.2020 16:38:25
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	11.09.2019 09:36:07	Сертификат действителен до	11.12.2020 09:36:07

Бюро технической инвентаризации
 № 1554
 1554





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) 710-33-60
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

№ 05
Первое территориальное управление
ГБУ МосгорБТИ

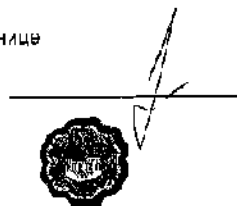
стр. 1
ф.25

Помещение № 1 Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристика 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				
				основ.	всего	лоджий	балконов			прочих
1	4	дебаркадер	57,8		57,8				410 склад. 02.08.2017 г.	
	12	коридор	76,7		76,7				склад. 02.08.2017 г.	
	17	касса	4,4	4,4					склад. 02.08.2017 г.	
	18	склад	6,1	6,1					склад. 02.08.2017 г.	
	19	помещение техническое	3,5		3,5				торгов. 02.08.2017 г.	
	20	раздевалка	7,0		7,0				торгов. 02.08.2017 г.	
	22	санузел	2,8		2,8				торгов. 02.08.2017 г.	
	23	санузел	3,0		3,0				склад. 02.08.2017 г.	
	24	санузел	1,6		1,6				торгов. 02.08.2017 г.	
	25	помещение подсобное	3,5		3,5				склад. 02.08.2017 г.	
	26	коридор	14,7		14,7				прочая 02.08.2017 г.	
	27	помещение подсобное	3,6		3,6				торгов. 02.08.2017 г.	
	28	помещение подсобное	3,0		3,0				торгов. 02.08.2017 г.	
	29	зал торговый	39,0	39,0					торгов. 02.08.2017 г.	
	30	зал торговый	17,4	17,4					торгов. 02.08.2017 г.	
	31	зал торговый	677,3	677,3					торгов. 02.08.2017 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			153,6	10,5	143,0					
Прочие			14,7	14,7						

Экспликация на 1 странице

Исполнитель



11.04.2018 г.

Жукова Т. В




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 «Сторонами»/«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:

- Длит. 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 77-77-05/04/2010-698, 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 № 77-77-05/04/2010-698 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 $P_{\text{догов}} = 110$ 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, предусмотренному 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 2024,5 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 в/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 №5 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 зачесть 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 пятнадцатидневный 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 отсутствии 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 Помещение, 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 Помещение, и невозможности получения вышеуказанных документов, обязанность по согласованию произведенной Арендатором перепланировки и получению 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

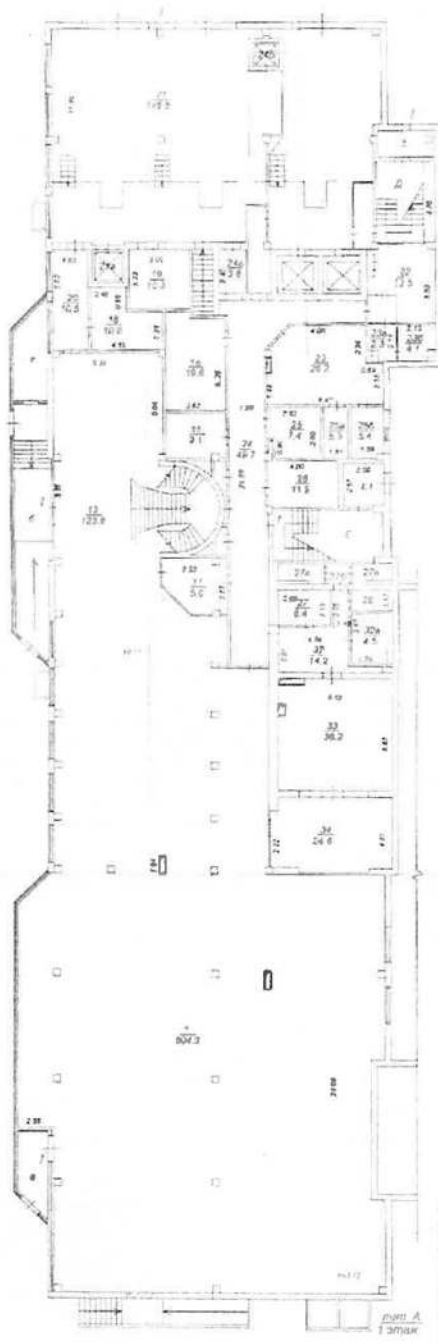


/Виноградова С.А./



Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » 2016 г.

Копия документов технической инвентаризации



1



Копия документов технической инвентаризации

Удостоверение в подлинности копий документов

Этаж	Классификация	Помещение	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Цели			Итого	
					общая	используемая	неиспользуемая		
I	I	1	ком. помещение	1042,1	1042,1				
		11	кабинет	3,6	3,6				
		14	кабинет	123,8	123,8				
		15	кабинет	9,1	9,1				
		16	кабинет	19,6	19,6				
		18	кабинет	19,8	19,8				
		19	кабинет	10,3	10,3				
		20	кабинет	10,3	10,3				
		22	кабинет	126,8	126,8				
		23	кабинет	3,0	3,0				
		24	кабинет	1,9	1,9				
		25	кабинет	12,5	12,5				
		25	кабинет	26,7	26,7				
		25	кабинет	2,3		2,3			
		25	кабинет	4,1	4,1				
		21	кабинет	19,7		19,7			
		24	кабинет	3,8		3,8			
		25	кабинет	7,1	7,1				
		25	кабинет	5,3	5,3				
		25	кабинет	5,4	5,4				
		26	кабинет	11,9		11,9			
		27	кабинет	6,1	6,1				
		27	кабинет	2,3		2,3			
		27	кабинет	1,7		1,7			
		27	кабинет	2,3		2,3			
		28	кабинет	2,3		2,3			
		32	кабинет	14,7		14,7			
		32	кабинет	1,5	1,5				
		33	кабинет	38,7		38,7			
		34	кабинет	24,6	24,6				
		Итого по помещению I:				1170,8	1042,1	128,7	
		I	I	Д	кабинет	15,2		15,2	
				Е	кабинет	16,4		16,4	
				Е1	кабинет	5,4		5,4	
Всего по I этажу:				1208,1	1042,1	166,0			

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Яков В.Н. /

от Арендатора
по доверенности



/ С.А.Виноградов./

2



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

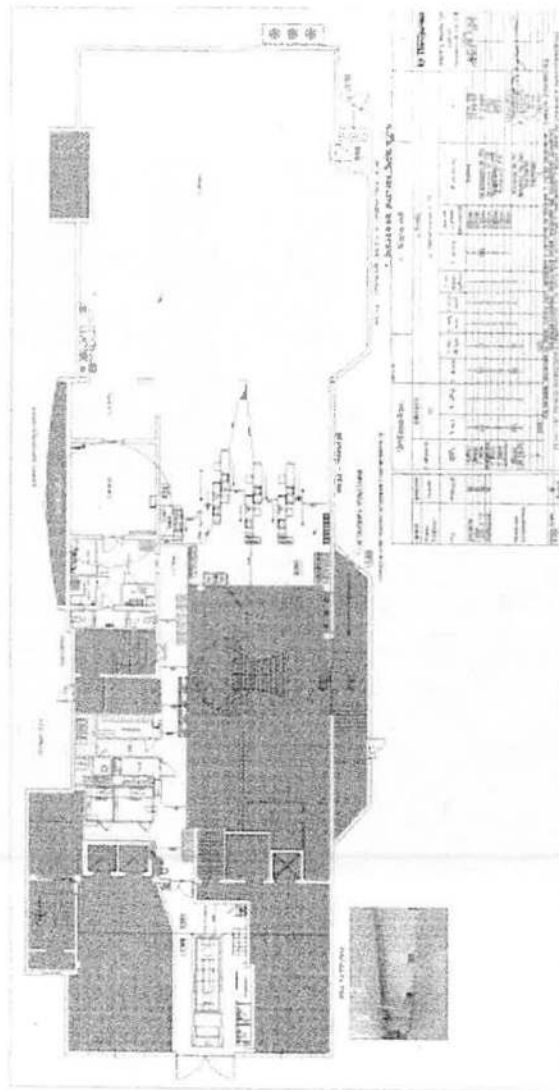


/С.А. Виноградов./



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

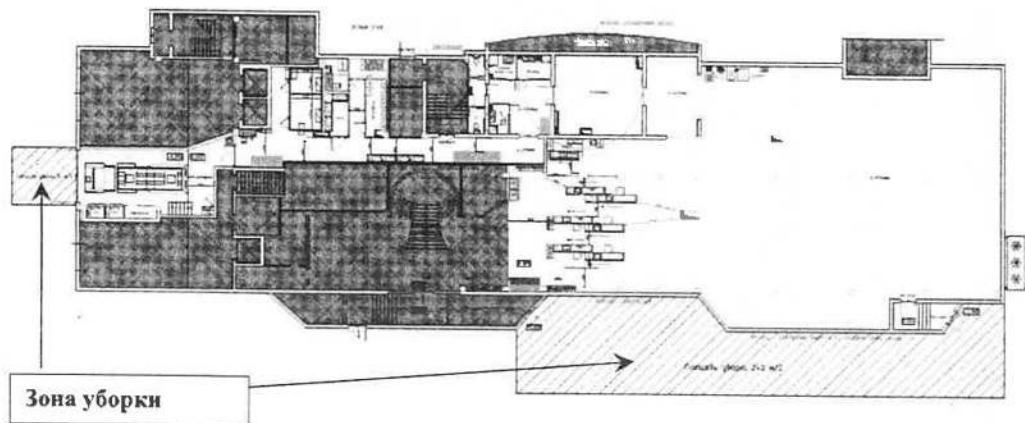


/С.А. Виноградов./



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

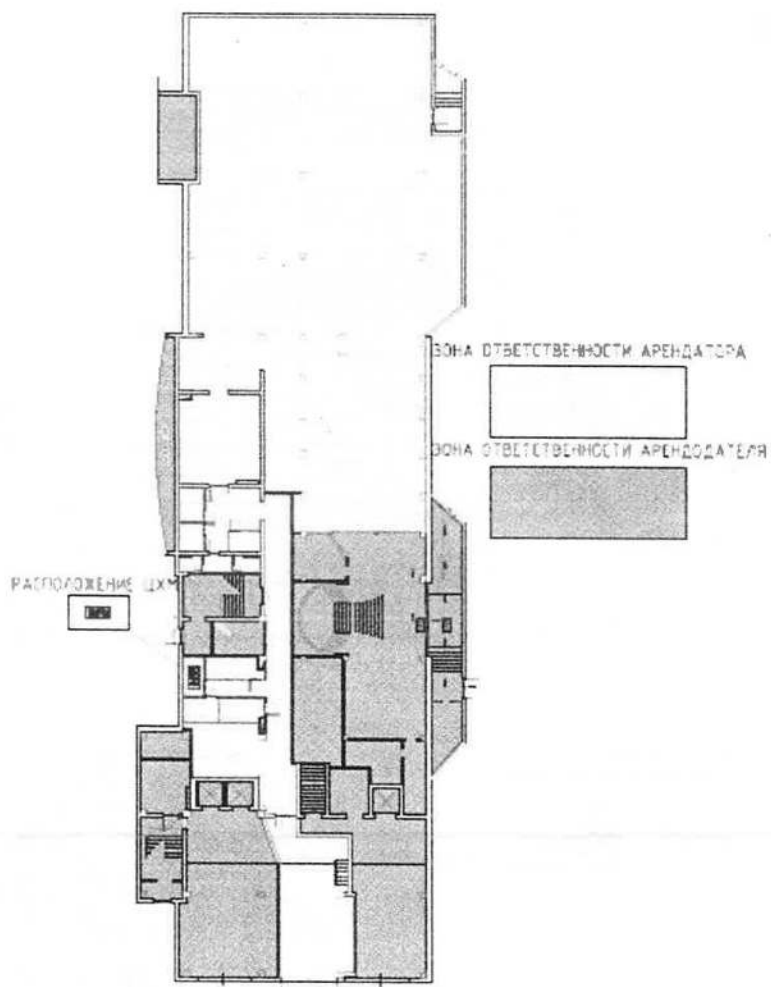
/ С.А. Виноградов. /

6



Приложение № 6
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Акт разграничения ответственности по содержанию и эксплуатации Помещения



от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Яков 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	497 389,00
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

« 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:

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. Общие 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

 /С.А. Виноградов/



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized set of initials or a name, located in the lower right quadrant of the page.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 8753 НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 05 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА**

г. Москва

«12» марта 2018г.

Индивидуальный предприниматель Фатахов Эдуард Юрьевич, дата рождения 14.05.1996г., место рождения: г.р. Москва, паспорт 45 16 644582, выдан отделом УОМС России по г. Москве по району Пресненский 27.05.2016г., код подразделения 770-008, прописанной по адресу: г. Москва, Скатертный переулок, д. 11, кв. 4, ИИН 770704503854, ОГРНИП: 315771600291562, 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 1027805237756 (Свидетельство о внесении записей в Единый государственный реестр недвижимости от «10» декабря 2017 года выдано на бланке серия 78 № 004-019509), ИНН 784101001, адрес места нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Борозилова Александра Александровича, действующего на основании Доверенности от «08» февраля 2018 года, зарегистрированной в реестре № 77649-И/77-2018-7-395, удостоверенной Сигат Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, также далее именуемые 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. Перемышльская, д.110, стр.1, (далее – «Помещение»), и последующим:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) введена запись о регистрации 7703-0005015-6085-77/003/2017-2 от 01 декабря 2017 года на основании заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «АГРИТУМ» и г.р. РФ Фатаховым Э.Б. договора купли-продажи нежилого помещения от 20.11.2017г., переадресу Договор аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела I «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» вышеуказанного Договора аренды должен читаться в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное безвозмездное владение и пользование свободное от обременения перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.5. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью 923,4 (Девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) квадратных метра (далее – «Помещение»), расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, ул. Перемышльская, 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 03/003/015/6085-77/003/2017-2 от 04 декабря 2017 года. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 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 01.12.2017г..

5. Пдача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет аренды 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 регистрирующей орган.

8. Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения являются:

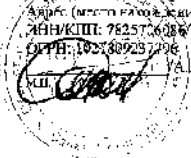
– приложение № 1: выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель Фатахов Эдуард Юрьевич
Адрес: 121066, г. Москва, Скатертный переулок, д.11, кв.4
ИНН 770704503854
ОГРНИП: 315771600291562
в Банке АКБ «ДЕРЖАВА» ПАО
(ИНН 7729003482, КПП 997950001),
г. Москва
р/сч 4082231090000000198
к/сч 3010181050000000675
БИК 04-583675

 Э.Б. Фатахов

Арендатор
ООО «Агроторг»
Представитель по доверенности
Борозилова Александр Александрович
Адрес (место нахождения): 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92
ИНН/КПП: 782576086/784101001
ОГРН: 1027805237756
ИП: А.А. Борозилова



Приложение №1
к Дополнительному соглашению №1 от 12.03.2018 года
к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05.09.2016г

Листа 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характере права собственности на объект недвижимости
На основании запроса от 09.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.04.2018 г., сдана выписка из Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист №	Раздела 1
10.04.2018 № 99/2018/02447186	
Кадастровый номер:	77-03-0005015-6085
Номер кадастрового квартала	77-03-0005015
Дата вступления в силу кадастрового номера	24.11.2017
Единица измерения государственной кадастровой стоимости	кв.м
Адрес:	105283 Москва, ул.Первомайская, д.110, строец 1
Политица	033.4
Назначение	Нежилое помещение
Назначение по документам	Нежилое помещение
Номер, литера, на котором расположен объект недвижимости	Этаж № 1
Вид объекта недвижимости	жилое помещение
Кадастровый номер, руб	40788018.5

Государственный регистратор	подпись	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
Лист №	Раздела 1
10.04.2018 № 99/2018/02447186	
Кадастровый номер:	77-03-0005015-6085
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости	77-03-0005015-1031
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости	77-10-0007061-3796
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав кадастровых зон территориального назначения	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав кадастровых зон территориального назначения	
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
Лист №	Раздела 1
10.04.2018 № 99/2018/02447186	
Кадастровый номер:	77-03-0005015-6085
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Собственные сведения	Сведения необходимые для заполнения раздела Б отсутствуют.
Подписанье выписки	ОБНЕСИДО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОМБИКА-МОСКВА" ИНН: 77-18-196734

Государственный регистратор	подпись	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия



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

Лист 2

Помещение		(или объект 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, № 77:03-0005015-6085-77:003/2017-2 от 04.12.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Первомайская, д.110, строен 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 5,3 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		
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 отделе регистрации 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. Повторяющиеся в сведениях о наличии помещений, но не раскрытых сведений о провозимой государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения 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



Арендатор:
По доверенности

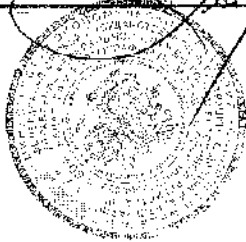
А.А. Бережной



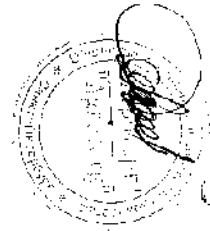
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

Номер регистрационного округа 47
Промышленка государственной регистрации Федерация

Дата осмотра: 4 мая 2018
Номер регистрации: 50:05/003/2018-47/003/2018-6
Регистратор: ДМИТРИЕВ В. Ю.



Handwritten signature



**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: 30.03.1975 года рождения, пол женский, место рождения: г. Геленджик Краснодарского кр., паспорт гражданина РФ 45 09 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 589339, выдан: ГУ МВД РОССИИ (О 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 № 004019509), ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес место нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Кравченко Павла Аляксеевича, действующего на основании Доверенности от «31» января 2019 года, удостоверенной Сидел Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, и зарегистрированной в реестре за № 77/649-л/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., договоре 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. Выписка 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 1/2 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 площади 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 выданы 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: 3187746003444_8

в банке в АО «СМП Банк» г. Москва

р/сч 4080281000150001329

к/сч 30101810545250000503

БИК 044525503

М.П.



/Е.С. Фатахова/

Арендодатель 2:

Индивидуальный предприниматель Фатахова Мария Борисовна

Адрес: 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4

ИНН 770704663142

ОГРНИП: 318774600343713

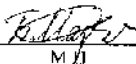
в банке в АО «СМП Банк» г. Москва

р/сч 40802810000150001328

к/сч 30101810545250000503

БИК 044525503

М.П.



/М.Б. Фатахова/

Арендатор

ООО «Агроторг»

Представитель по доверенности

М.П.



/П.А. Кравченко/



Приложение №1
к Дополнительному соглашению №2 от 18.03.2019 года
к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05.09.2016г.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
Федеральное государственное бюджетное учреждение "Управление государственного кадастра недвижимости"

Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в сфере недвижимости
Сведения об объекте недвижимости

Целевое назначение: нежилое помещение

Дата: 05.09.2016

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в сфере недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в сфере недвижимости

Номер кадастрового квартала:	77-09-007-015
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017
Решение государственного земельного комитета:	Согласие в аренду
Адрес:	105-05 Москва, ул. Сормовская, д. 10, строка 1
Площадь, кв. м:	933,4
Назначение:	Нежилое помещение
Виды услуг, на которых заключены обязательства, являющиеся:	Нежилое помещение
Вид жилого помещения:	Этаж № 1
Самостоятельная стоимость (руб.):	САМЫЕ СЛУЖБЫ
Кадастровая стоимость (руб.):	40755018,50
Кадастровая стоимость выделенной недвижимости, в пределах которой не выделены объекты недвижимости:	77-09-007-015: 5 631
Вид государственного кадастрового назначения:	земельный участок
Сведения об отнесении здания, строения и сооружения к виду жилищной постройки:	не является объектом
Сведения об отнесении здания, строения и сооружения к виду нежилого помещения:	земельный участок
Сведения об объекте недвижимости в сфере недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в сфере недвижимости
Объект недвижимости:	Земельный участок
Полное наименование:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Управление государственного кадастра недвижимости"
Полное наименование:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Управление государственного кадастра недвижимости"
Подпись:	Будилова А. В.
Подпись:	Будилова А. В.



Рис. 1.5
Вид плана из Единого государственного реестра недвижимости (с объектами кадастрового учета) в границах земельного участка, подлежащего оценке (наименование земельного участка)

План здания

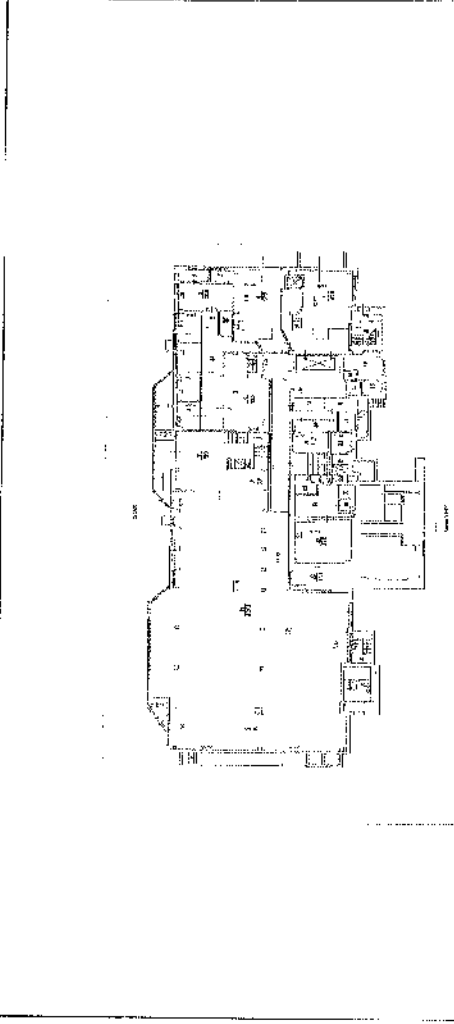
Дом № 10/013

Всего квартир: 5

Всего этажей: 5

Регистрационный номер: 77:03:0090148-00/05

Коммерческий (бытовой) этаж № 1



Масштаб 1:100

ГЛОБИАЛЬ СПЕЦ. ЭКСП. Т.П.

Инженер: В. В. В. В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

Выданы по договору государственного контракта на выполнение работ по оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в целях государственной регистрации сделок с объектами недвижимости

Центральный офис: 77-03/008015
 Лист № 1 из 1 листа
 Дата выдачи: 24.11.2017
 Регистрационный номер: 77-03/008015/1651

Идентификационный номер объекта:	77-03/008015
Дата проведения оценочного мероприятия:	24.11.2017
Родовая принадлежность объекта:	земельный участок
Адрес:	119193 Москва, ул. Перовская, д. 115, стрет 1
Площадь, кв. м:	925,4
Назначение:	для размещения объектов недвижимости
Состояние:	земельный участок
Наличие обременений:	отсутствует
Средняя рыночная стоимость (руб.):	402380000,00
Кадастровая стоимость (руб.):	772300000,00
Объект недвижимости:	земельный участок
Виды объектов недвижимости:	земельный участок
Сведения об объекте недвижимости:	земельный участок
Фамилия, имя, отчество:	Сидорова Елена Владимировна
Подпись:	Сидорова Елена Владимировна
Полное наименование:	ООО «Лабриум Консалтинг»
ИНН:	77-03/008015
ОГРН:	77-03/008015
Сведения об оценщике:	Сидорова Елена Владимировна
Подпись:	Сидорова Елена Владимировна
Полное наименование:	ООО «Лабриум Консалтинг»
ИНН:	77-03/008015
ОГРН:	77-03/008015



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Лист № 2	Ракцели 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
Кадстровый номер: 77:03:005015:6085			
<p>1. Правообладатель (правообладатели): Федотова Мария Борисовна, дата рождения: 28.03.1998, место рождения: Г. МОСКВА, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 180-335-316 42, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 18 № 589329, выдан 30.03.2018 Г У МВД России по г. Москве, код подразделения 770-007</p>			
<p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Общая долевая собственность, № 77:03:005015:6085-77/003/2018-8 от 03.07.2018, доля в праве 1/2</p>			
<p>3. Документ(ы)-основание: 3.1. Договор дарения недвижимого имущества от 01.06.2018</p>			
<p>Ограниченные права и обременения объекта недвижимости:</p>			
вид	Арест, г. Москва, ул. Первомайская, д.110, строение 1, часть объекта: общей площадью 894, 1 кв.м. Этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 13, 21, 23, 24, 26а, 25, 25а, 25б, 27, 27а, 27б, 28, 32, 32а, 33, 34		
дата государственной регистрации:	24.11.2017		
номер государственной регистрации:	77:03:005015:6085-77/009/20 8-7		
сроки, на которых 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 "Артфор", ИНН: 7855740685		
основание государственной регистрации:	Договор аренды жилого 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		
<p>ЛИБРАРИУМ СПЕЦИАЛИСТ</p> <p>Иванов А. В.</p>			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
План размещения помещений, дополнительные условия использования помещений, адреса и вид помещений

Дата: 5.03.2018

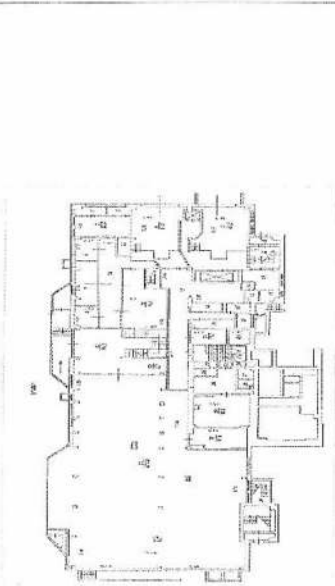
Получение: 5.03.2018

Лист: № 5 / Всего листов: 5

Внесено: 5.03.2018

Карта/выд номер: 77:03/003/015/0085

Номер этажа (подэтаж): Этаж № 1



Масштаб: 1:100

ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО: БУХАЛОВ А. В.

Арендатор: ООО «Агроторг»
Представитель по доверенности: Л.А. Кравченко

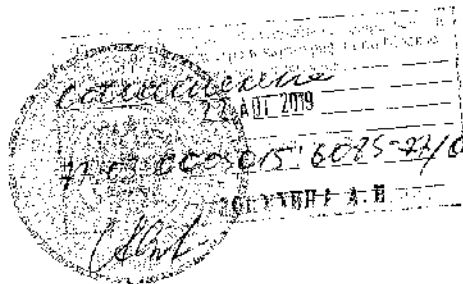
Арендодатель 1:
ИП Фатахова Е.С.
Адрес: 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4
ИНН 770301567252
ОГРНИП: 318774600344418
в банке в АО «СМП Банк» г. Москва
р/сч 40802810000150001329
к/сч 30101810545250000503
БИК 044525503
М.П. / Е.С. Фатахова /

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




[Handwritten signature]



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 Асиевой 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:



Кравченко П.А./

М.П.

М.П.



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>I</u>
Всего листов раздела <u>I</u> :	Всего разделов:
Всего листов выписки:	Кадастровый номер:
	<u>77:03:0005015:6085</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>77:03:0005015</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>28.11.2017</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<u>195203 Москва, ул. Перемышльская, д. 110, строен. 1</u>
Площадь, м²:	<u>923.4</u>
Назначение:	<u>Нежилое помещение</u>
Назначение:	<u>Нежилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № 1</u>
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>53649383.02</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:03:0005015:1031</u>
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений 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:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Кэпитал Арендный поток" дивизионодержатели инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.

Немирович М. В.

г. Моск.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения о зарегистрированных правах	
Раздел 2	
Помещение	
(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
23.06.2020	
Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
Кadaстровый номер:	77-03-0005015-6085
1. Правообладатель (правообладатели):	Индельцин инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" данные о котором устанавливаются на основании данных анкетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дото владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных анкетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дото 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, удостоверенн Свиргунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва 21.05.2020, реестровый номер 77/332-н77-2020-1-343
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	34.11.2017
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: 7825706085
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753
вид:	Доверительное управление, г. Москва, ул. Первомайская, д.110, строен.1, этаж.№ 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 01.03.2023
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 Арендный поток», ИНН: 7728142469
4.1.2. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" от 30.12.2019 №3936, выдавший 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 решений 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, супруга:	данных отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П.	
Иванов И. И.	



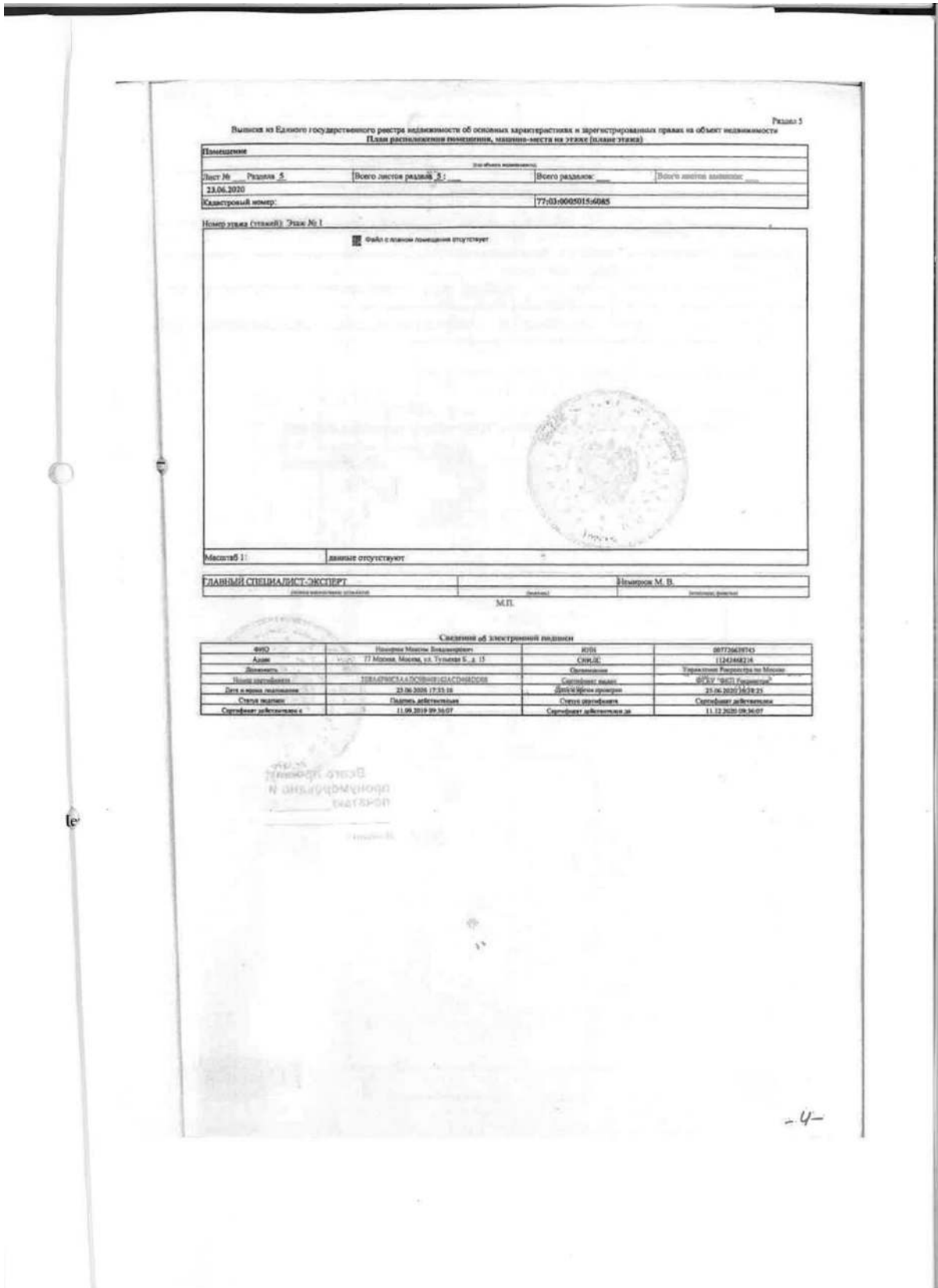
Рисунки 3

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>(использовать для выписки)</small>				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
23.04.2020	5			
Кадастровый номер:			77:03:006015-6085	
Номер этажа (этажей): Этаж № 1 <input type="checkbox"/> Файл с планом помещения отсутствует				
Масштаб 1:		100		
ГЛАВНЫЙ СУБДИРАКТОР-ЭКСПЕРТ		Иванов И. В.		
<small>Подпись, наименование должности</small>		<small>Подпись</small>		
М.П.				

-3-





Российская Федерация. Город Москва
Двадцать пятого июня две тысячи двадцатого года

Я, Вырощкова 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.

Удлинено за создание услуг правового и технического характера: 400 руб.



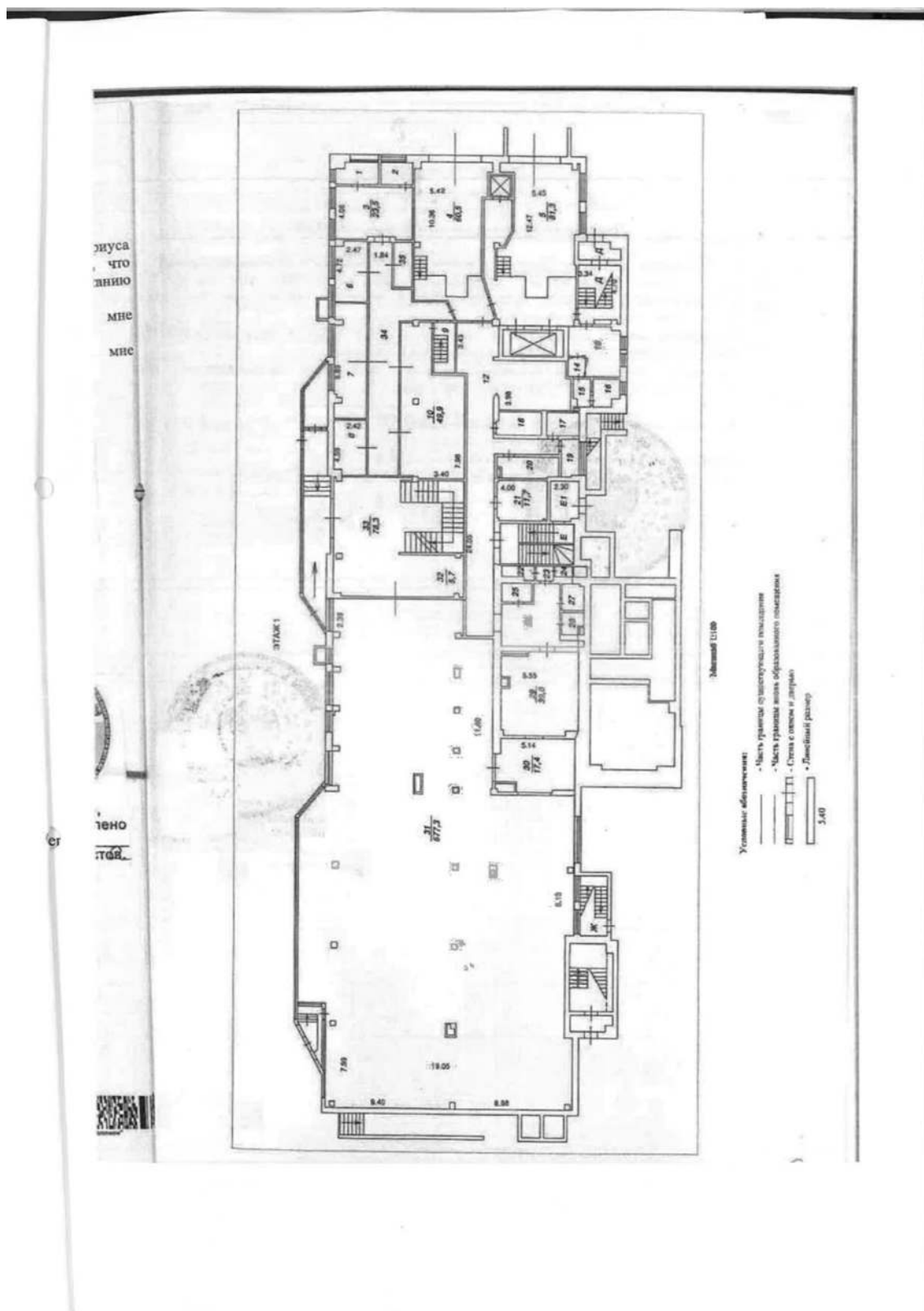
В.П. Вырощкова
В.П. Вырощкова



Всего пронумеровано,
пронумеровано и скреплено
печатью *(печать)*
листьев

В.Щ Нотариус *В.П.*





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 пронумеровано,
пронумеровано и скреплено
печатью *15 листов*
листов.

В.П. Вырочкова Нотариус *В.П. Вырочкова*

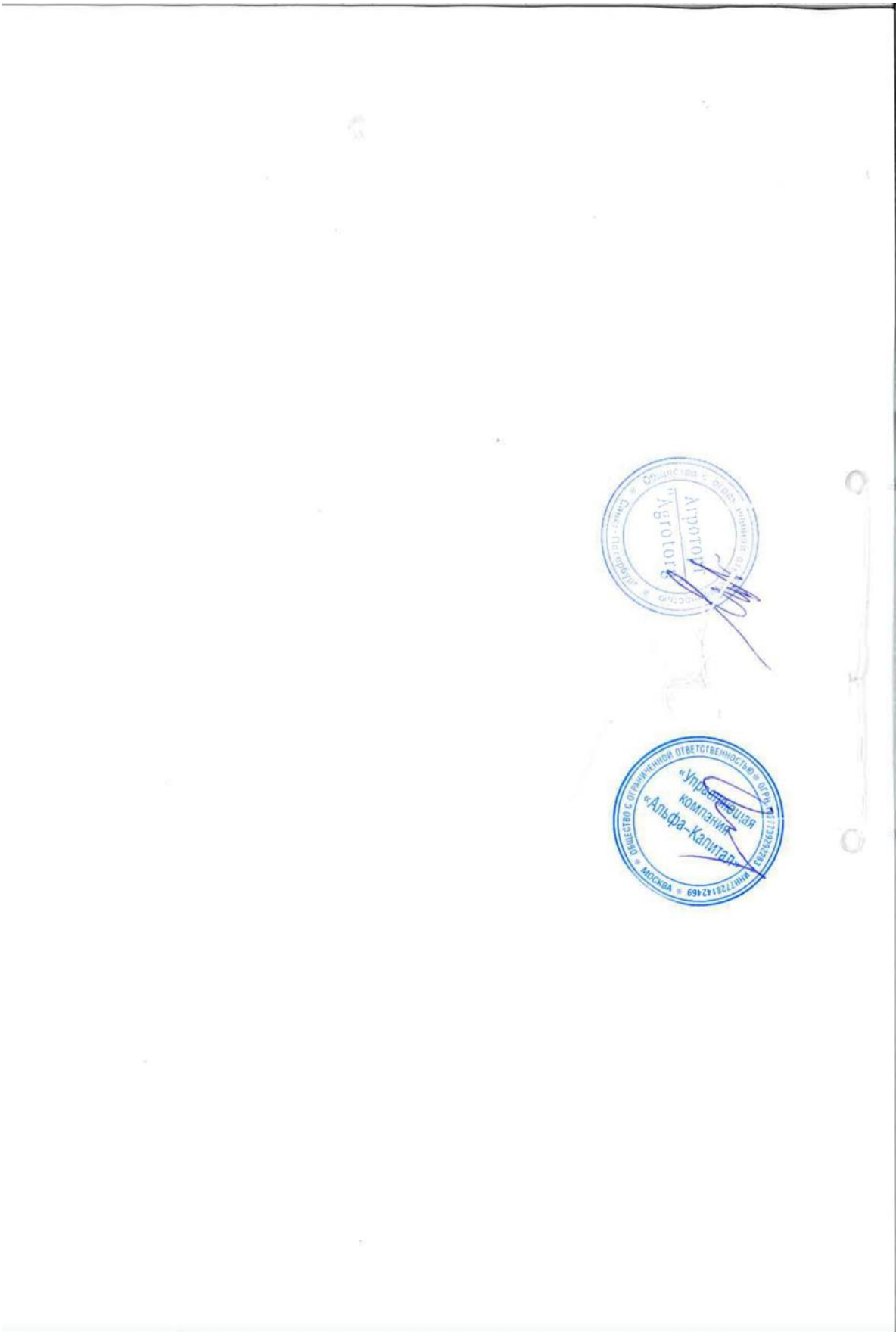


Арендодатель:
Управляющая компания
"Сфера-Каритатив"
М.П. Антимова Н.Н./



Арендатор:
"Агроинвест"
М.П. Кравченко П.А./







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

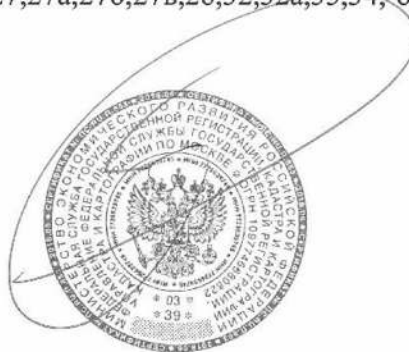
Настоящим сообщая, что 18.02.2020 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на основании Вашего заявления от 13.02.2020 № 77/009/275/2020-597 внесена запись в Единый государственный реестр недвижимости об исправлении технической ошибки в описании предмета 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





053934





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор	0107868D00EAABA7B44C500CFF82EE4ECB с 30.06.2020 11:25 по 30.06.2021 11:25	22.03.2021 15:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01DFC26400E2AB2E874893492CB381AE8F с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56	22.03.2021 15:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа