



ИО-1220-37

Отчет об оценке

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

Дата оценки	28 декабря 2020 года
Дата составления отчета	28 декабря 2020 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 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 № 6 от 15 декабря 2020 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89 (далее – Объект оценки) по состоянию на 28 декабря 2020 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 магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 28 декабря 2020 года составляет:

162 000 000 (Сто шестьдесят два миллиона) 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 I категории
Овчинников В.С.



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	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	10
2.2. Используемая терминология	10
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	12
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	13
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	14
3.5. Описание Объекта оценки	20
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	26
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	27
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	28
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	28
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	32
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	33
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	41
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	47
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	52
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	52
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	53
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	56
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	56
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	56
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	62
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	66
6.3. Доходный подход	66
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	66
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	68
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	79
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)</i>	79
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	79
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	80
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	81
ПРИЛОЖЕНИЯ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	111



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 № 6 от 15 декабря 2020 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-1220-37 от 28 декабря 2020 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 218 422 000 руб. с НДС Доходный: 170 663 674 руб. с НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 28 декабря 2020 года составляет: 162 000 000 (Сто шестьдесят два миллиона) 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	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок ¹ , ограничения (обременения) права – аренда, доверительное управление Правообладатели: 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
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право общей долевой собственности, право аренды на земельный участок
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Аренда
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых 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	28 декабря 2020 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.

¹ Согласно п. 1.4. Отчета



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. 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 специалистами и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	7 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».
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 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.

14. 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.

15. В соответствии с Выпиской из ЕГРН у оцениваемого здания зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки здание сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Подробный анализ соответствия условий рыночным данным по заключенному договору аренды приведен в п. 3.6 Отчета.

16. На дату оценки права на земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект, не оформлены на нового собственника оцениваемого здания. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу покупатель приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник (ГК РФ ст. 35 п. 1). Оценщик предполагает, что права на земельный участок будут переоформлены в виде права долгосрочной аренды.

17. 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 в долгосрочной перспективе на рынок недвижимости сложно прогнозируема. По мнению Оценщика, на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

18. 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.

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 № 6 от 15 декабря 2020 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. является:

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

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

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

Позэтажный план по состоянию на 01 августа 2018 г.;

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



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

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

Договор аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

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

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

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 ун-та, 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), ABN Group. Москва, 09.01.2020 г.

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.

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) Право собственности на земельный участок: г. Москва. Права на земельный участок, учитываемые при оценке – аренда ²
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	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 ³

² Согласно п. 1.4. Отчета, предполагается, что права на земельный участок будут переоформлены в виде права долгосрочной аренды

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 №3



Показатель	Характеристика
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 объекте недвижимости от 03 сентября 2020 г. на Объект оценки имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6. Отчета.

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

Общая информация⁵

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 692 466 чел. (2020)⁶, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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/>

⁶ Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2020 года и в среднем за 2019 год. URL: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/PrPopul2020.xls>



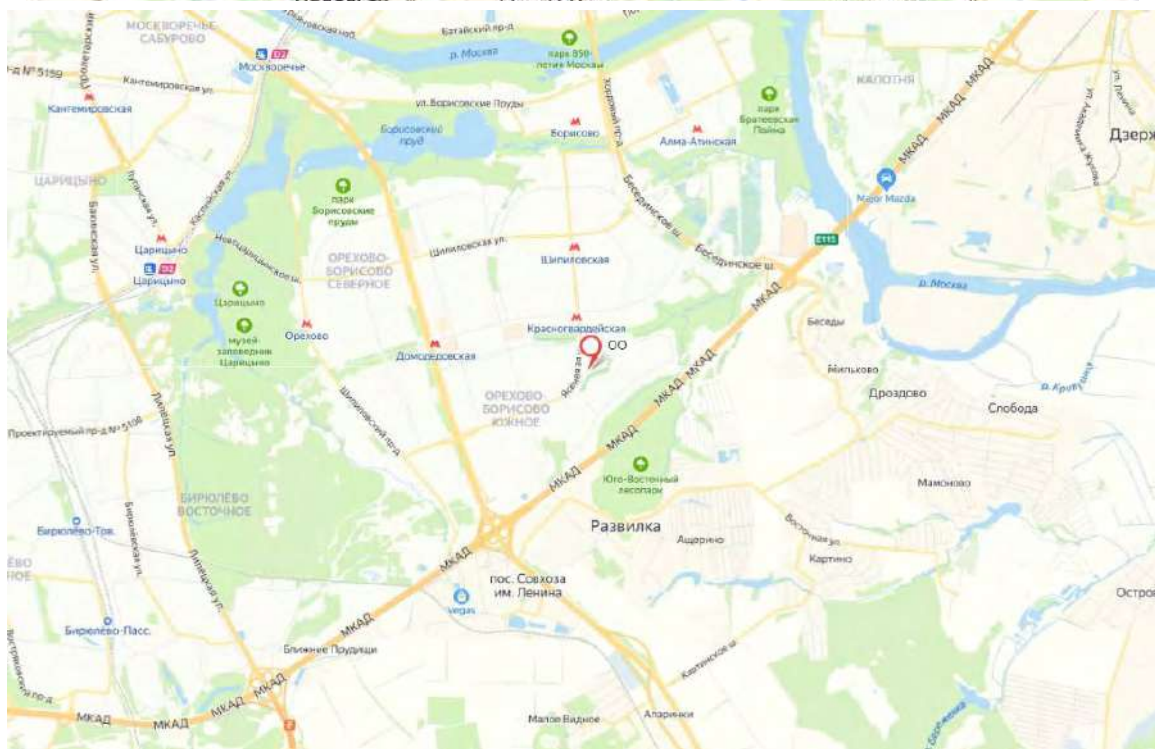
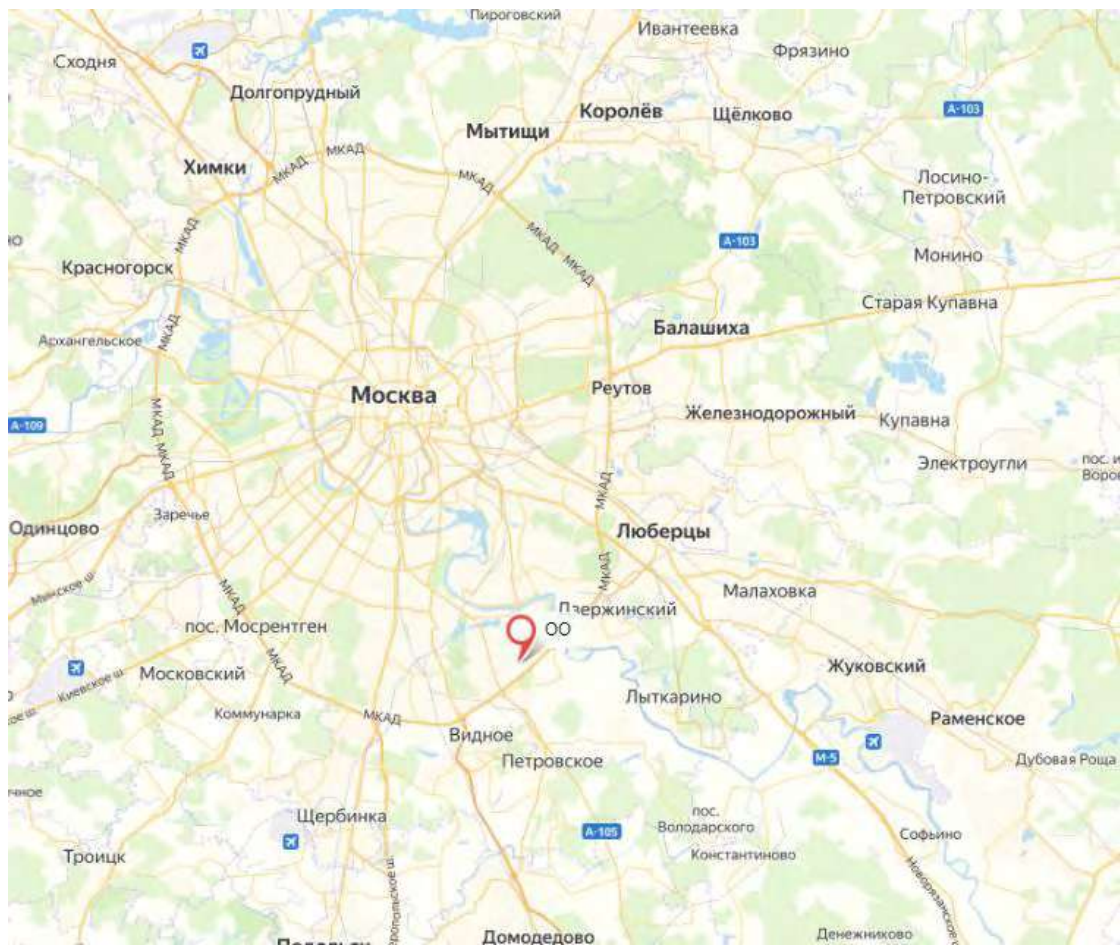


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы⁷

Объект оценки расположен в Южном административном округе. Южный административный округ⁸

⁷ Источник картографической информации. URL: <https://street-moscow.ru/yuzhnyj-okrug.html>



(ЮАО) - один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 796 267 чел. (2020). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской, Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

Южный округ занимает площадь 131,177 км² — это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса.

В Южном округе много так называемых «спальных» районов Братеево, Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Чертаново и Орехово-Борисово. При этом крупные районы - Орехово-Борисово Южное, Бирюлево Восточное, Чертаново Южное и другие, традиционно причисляемые к «спальным», - соседствуют с промышленными районами.

Возникновение промышленного производства на юге Москвы относится к началу XVII века. Многие предприятия перешагнули столетний рубеж. Сегодня в округе осуществляют свою деятельность свыше 16,5 тыс. малых и средних предприятий, 16 тыс. индивидуальных предпринимателей, 186 предприятий и организаций научно-промышленного комплекса. В области предпринимательства в округе заняты свыше 246 тыс. чел., в области науки и промышленного производства - 47,5 тыс. человек.

Район Орехово-Борисово Южное⁹

Район Орехово-Борисово Южное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 510 гектаров в нём насчитывается 10 улиц и 1 станция метро (Домодедовская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 137 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Орехово-Борисово Южное и прочие районные органы власти.

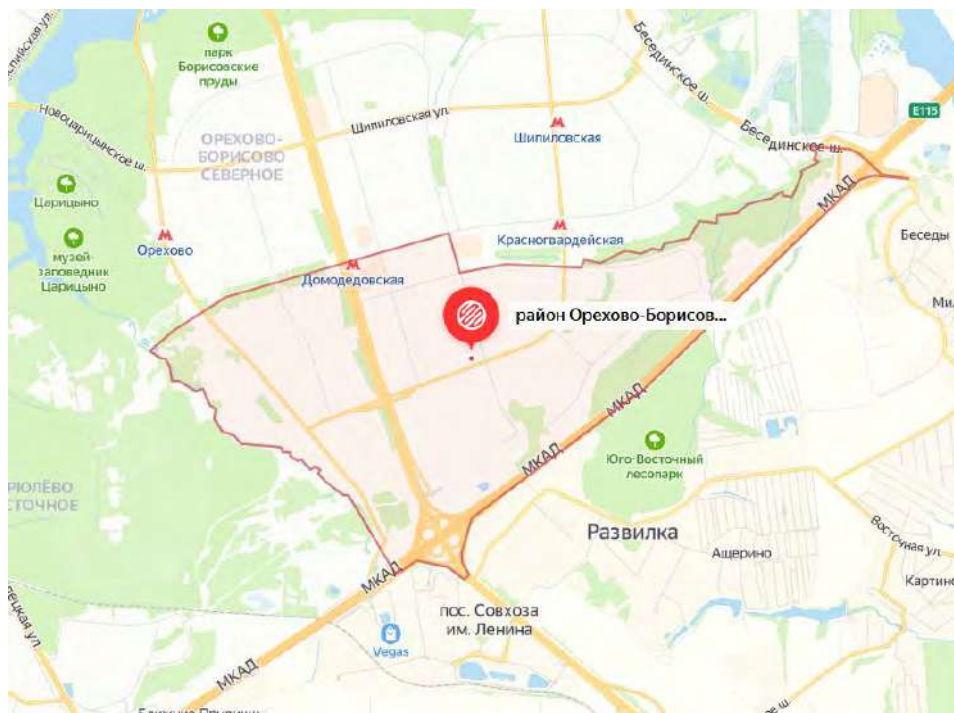


Рис. 2. Район Орехово-Борисово Южное на карте г. Москвы¹⁰

Граница района Орехово-Борисово Южное проходит: по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и до-

⁸ Википедия. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Южный_административный_округ; Префектура ЮАО](https://ru.wikipedia.org/wiki/Южный_административный_округ;_Префектура_ЮАО). URL: <https://uao.mos.ru/our-district/about-the-district/>

⁹ Район Орехово-Борисово Южное. URL: http://mosopen.ru/region/orehovo-borisovo_yuzhnoe

¹⁰ Источник картографической информации — Источник картографической информации — Яндекс. Карты



рог), далее по тальвегам оврага и реки Язвенки, далее на восток по оси Орехового бульвара, оси Елецкой улицы, тальвегам оврага и Шмелёвского ручья, оси проектируемого проезда № 5396 к Беседенской развязке МКАД, далее, пересекая МКАД, до городской черты г. Москвы.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Орехово-Борисово Южное: Восточное Бирюлёво, Братеево, Зябликово и Северное Орехово-Борисово.



Рис. 3. Расположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы¹¹

В непосредственной близости от Объекта оценки расположена крупная магистраль района (ул. Ясневая).

Объект оценки расположен в $\approx 0,37$ км¹² от станции метро «Зябликово» (4 мин. пешком).

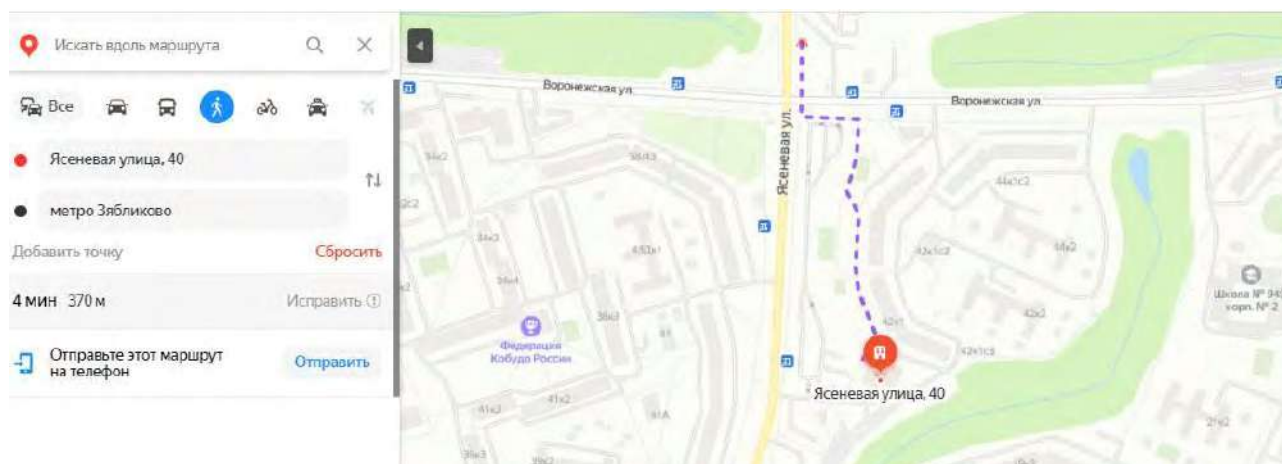


Рис. 4. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹³

Парковка на прилегающей территории к зданию стихийная.

¹¹ Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты

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

¹³ Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты



Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

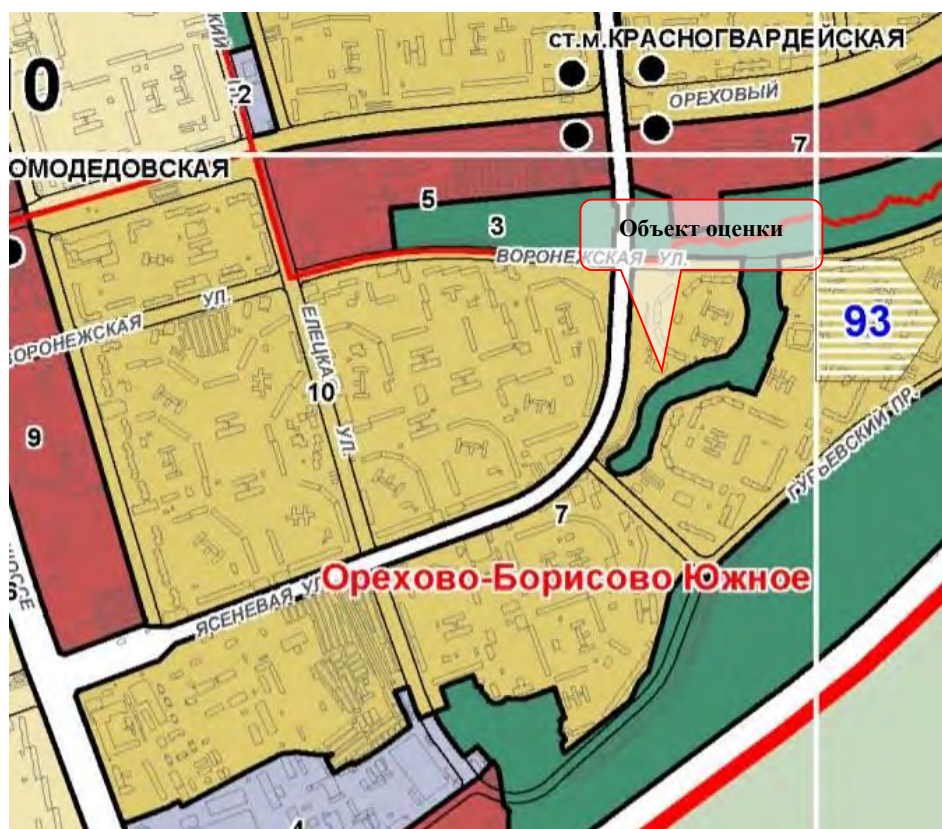


Рис. 5. Карта границ территориальных зон (фрагмент)¹⁴

¹⁴ Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



Рис. 6. Условные обозначения карты границ территориальных зон (фрагмент)¹⁵

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

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположение в ЮАО на первой линия крупной магистральной улицы района (ул. Ясенева), в зоне многоэтажной жилой застройки;
- расположение в зоне между ЧТК и МКАД;
- объект расположен в 4 минутах пешком от ст. метро Зябликово;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее);
- объект имеет стихийную парковку.

¹⁵ Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/



3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание оцениваемого здания¹⁶

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:05:0011009:1100
Адрес	115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40
Кадастровая стоимость	75 807 956,47 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	Торговое
Год постройки	1989
Количество этажей	1
Общая площадь дома, кв. м	770,8 кв. м
Материал стен	Крупнопанельные
Материал перекрытий	н/д
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Физическое состояние здания	Хорошее
Вход	Отдельный с улицы
Состояние внутренней отделки	Хорошее, стандартная отделка
Описание внутренней отделки	Оконные заполнения: металлопластиковые; Дверные заполнения: металлопластиковые; Отделка стен: покраска; Отделка потолков: подвесные потолки; Отделка полов: плитка.

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

Таблица № 7. Критерии оценки технического состояния

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

При оценке технического состояния отделки 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

¹⁶ Описание составлено Оценщиком по предоставленным Заказчиком данным и по данным сайта Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVFLTsMwFDwLC9a205TQ7kxbFVRO6Q_qbCIntZJU-cm1-exAnAikbkDiDOmNsOOlsmm7wPJm_ObNzHsGLlgAN6MPcUhfFnGc0UZI4Z15_bPdQx0aD_hg5EF_hAWqgPoSzJrg_SBGh4P6nXxF0P9xzMFT97kGLjnWEoCMeMyEqpONBdlkRtq3BqDtrQTxpwlvroWVBiMBUawR5JnieJlwDcgqjPIgwoFepK6uK-yJ54IB0sFdbzi_uehNdMmXcbKMs1D5aBm69DKZAul4baguhNqi7Vh2SSc5C7Ui-aNjJQkRXLlqWforFgjDiXK5Vo5WtYeIoFx4Rb6OTUezZV45Y4q-fdm-le_1V7kpP7av5Wf5XW5MokIEEZ2xJ6FT2Y7RYkklLGVZbZT7K5NbA5YFMvU5zQLmqcQ116km8_WCDr71ShSo05j0XrwEBNnN33-oho_DSOWEVY8MhOTMQFqobepARTpfwPg2Tc8b--8jPvkBEHjXpA!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GO4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:7:2001:7249&dbName=firLite®ion_key=177

¹⁷ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiou.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника 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.



- оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евро-стандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
 - Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и 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/здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Таблица № 8. Описание земельного участка

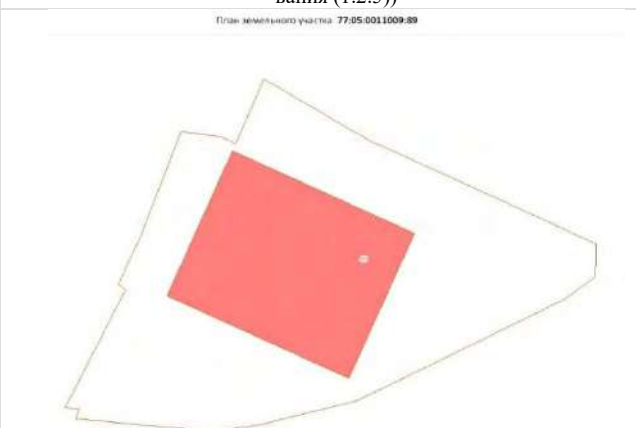
Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40
Кадастровый номер	77:05:0011009:89
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2018 г.	93 599 279,68
Общая площадь, кв. м	2 648
Общая площадь, сот.	26,48
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Фактическое (текущее) использование	Магазин
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясеневая, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100
Наличие незарегистрированных строений на участке	Отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, водоснабжение, теплоснабжение на участке
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Организованные подъездные пути	Имеются





Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания





Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания





Фото 5. Внешний вид здания



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



Фото 13. Состояние помещений





Фото 14. Состояние помещений



Фото 15. Состояние помещений



Фото 16. Состояние помещений



Фото 17. Состояние помещений

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

На дату оценки здание передано в аренду по Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. (сроком на 10 лет) (с учетом Дополнительного соглашения №1 от 10 ноября 2019 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. и Дополнительного соглашения №2 от 10 ноября 2020 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.) и по Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г. (сроком на 11 месяцев). Дополнительное соглашение №2 от 10 ноября 2020 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. не прошло процедуру государственной регистрации по состоянию на дату оценки, но фактически является заключенным и действует.

Согласно Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. с учетом Дополнительного соглашения №2 от 10 ноября 2020 г., минимальная ставка арендной платы за помещение общей площадью 668,9 кв. м на дату оценки составляет 1 440 000 руб. в месяц без НДС (1 728 000 руб. в месяц с НДС) или 31 000 руб./кв. м в год с НДС. Арендатор обязан содержать помещения в чистоте, порядке и исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Данная ставка арендной платы не включает в себя коммунальные платежи (п. 3.16 Договора №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.). Размер ежемесячной процентной ставки арендной платы составляет 7% от товарооборота, неочищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, кроме НДС.



Согласно Дополнительному соглашению №1 от 30 октября 2020 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г ставка арендной платы за помещение общей площадью 47,30 кв. м на дату оценки составляет 120 000 руб. в месяц (в том числе НДС 20%) без учёта коммунальных платежей (оплачиваются Арендатором отдельно согласно п. 4.1.3 Договора аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г.) или 30 444 руб./кв. м в год (с НДС).

Совокупный доход от оцениваемого здания таким образом составляет $1\,728\,000 + 120\,000 = 1\,848\,000$ руб., что соответствует арендной ставке 28 770 руб./кв. м в год с НДС.

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, рыночная арендная ставка за оцениваемый объект недвижимости на дату оценки составляет 28 862 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной незначительно. С учетом состава арендной ставки оцениваемого объекта (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, наличия ежегодной индексации) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

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

Объект оценки может позиционироваться в сегменте торговых объектов, расположенных в Южном административном округе г. Москвы.



Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 9. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁸	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁹																								
Объем валового продукта	Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23 288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48 605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%.	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. ²⁰ 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 годы ²¹																								
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,1%, в январе-октябре 2020 г. - 96,9%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,2%, в январе-октябре 2020 г. - 93,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в январе-октябре 2020 г. - 99,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре 2020 г. составил 921,4 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. - 7 303,4 млрд рублей, или 99,7%.	Индекс промышленного производства в январе-октябре 2020 года по сравнению с январем-октябрем 2019 года составил 101,3%. По предварительным данным объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил в январе-октябре 2020 года 787 243,9 млн рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к январю-октябрю 2019 года.																								
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²² <table border="1" data-bbox="343 1243 917 1512"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2 кв. 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>3,25%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>7,28%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,53%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,68%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,56%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,74%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%	Добыча полезных ископаемых	7,28%	Обрабатывающие производства	14,53%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%	Строительство	5,74%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²³ <table border="1" data-bbox="941 1243 1412 1444"> <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> </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%
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.																									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%																									
Добыча полезных ископаемых	7,28%																									
Обрабатывающие производства	14,53%																									
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%																									
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%																									
Строительство	5,74%																									
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%																									

¹⁸ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – октябрь 2020 года» (опубликовано 20.11.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – сентябрь 2020 года» (опубликовано 20.10.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0oy0RLz/oper-09-2020.pdf>

¹⁹ Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-октябре 2020 года» (опубликовано 30.11.2020) URL: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/wRtGcPM5/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20в%20г.%20Москве%20за%20январь-октябрь%202020%20года»%20года.pdf>

²⁰ Портал открытых данных Правительства Москвы (data.mos.ru) // Основные макроэкономические показатели города Москвы – URL: <https://data.mos.ru/opendata/2481/row/915555046>

²¹ Каким будет бюджет Москвы на фоне пандемии. Что важно знать, 07 ноября 2020 г., <https://www.rbc.ru/economics/07/11/2020/5fa40add9a7947887a9fa61d>, <https://www.rbc.ru/economics/07/11/2020/5fa40add9a7947887a9fa61d>

²² Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 09.09.2020) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

²³ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Валовой региональный продукт за 2017-2018 гг.» (опубликовано 02.09.2020 г.) <https://mosstat.gks.ru/folder/64503>



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁸		Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁹																																																									
	<table border="1"> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,49%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,45%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,43%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>3,01%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>5,28%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>11,31%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,64%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,11%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>9,67%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,71%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,11%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,85%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,47%</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>0,40%</td></tr> </table>	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,49%	Транспортировка и хранение	6,45%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,43%	Деятельность в области информации и связи	3,01%	Деятельность финансовая и страховая	5,28%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,31%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,64%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,11%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,67%	Образование	3,71%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,11%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,85%	Предоставление прочих видов услуг	0,47%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,40%		<table border="1"> <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> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных 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>	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7%	Строительство	5,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных 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%	
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,49%																																																											
Транспортировка и хранение	6,45%																																																											
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,43%																																																											
Деятельность в области информации и связи	3,01%																																																											
Деятельность финансовая и страховая	5,28%																																																											
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,31%																																																											
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,64%																																																											
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,11%																																																											
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,67%																																																											
Образование	3,71%																																																											
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,11%																																																											
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,85%																																																											
Предоставление прочих видов услуг	0,47%																																																											
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,40%																																																											
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7%																																																											
Строительство	5,2%																																																											
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных 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 октябре 2020 г. составил 2976,5 млрд рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. – 26 902,0 млрд рублей, или 95,4%		<p>Оборот розничной торговли в октябре 2020 г. составил 464,0 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,0% к соответствующему периоду предыдущего года.</p> <p>На 92,0% сформировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка (в январе-октябре 2019 года – 91,6%). Доля продажи товаров на рынках составила 8,0% (в январе-октябре 2019 года – 8,4%).</p> <p>В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в январе-октябре 2020 года составил 54,7%, непродовольственных товаров – 45,3%.</p> <p>Оборот общественного питания в январе-октябре 2020 года составил 137 883,4 млн руб., или 82 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2019 г.</p>																																																									
Индекс потребительских цен	<p>В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары -100,6%, непродовольственные товары -100,7%, услуги - 99,9%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,3%.</p>		Индекс потребительских цен в октябре 2020 г. по сравнению с сентябрем 2020 г. составил 100,1 %, в том числе продукты питания – 99,8%, непродовольственные товары – 100,5%																																																									
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2020 г. составила 49 259 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0% (в январе-сентябре 2020 г. - на 5,7%).</p> <p>Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,6%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. - также на 3,6%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 4,8%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. снизились на 4,3%.</p> <p>В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Междуна-</p>		<p>Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2020 года, по оперативным данным составила 93 061,5 рубля и увеличилась по сравнению с сентябрем 2019 года на 6,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2020 года составила 102,9% к уровню сентября 2019 года.</p> <p>Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за август-октябрь 2020 год составила 7 342,1 тыс. человек, в их числе 7 073,8 тыс. человек, или 96,3% были заняты в экономике и 268,3 тыс. человек (3,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).</p> <p>К концу октября 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 230,6 тыс. чело-</p>																																																									



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁸	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁹
	родной Организации Труда). При этом в октябре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,5 млн человек, в том числе 1,7 млн человек получали пособие по безработице.	век не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 206,2 тыс. человек имели статус безработного.
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве ²⁴	Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А). ²⁷
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 17 июля 2020 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». Прогноз по рейтингам — «Стабильный» ²⁵ По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). Международное рейтинговое агентство Fitch (от 07 августа 2020 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом. ²⁶ Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.	
Политическая обстановка и иные факторы	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем. 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. В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,5%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. ²⁸ 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. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы). Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности. С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы пред-	

²⁴ 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2019 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2019. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

²⁵ S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 17 июля 2020 г. // URL: <https://www.interfax.ru/business/717944>

²⁶ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁷ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

²⁸ Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости. // URL: <https://stariet.ru/downloads/Анализ%202020%20декабрь.pdf>



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁸	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁹
	<p>приятный в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизились активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.</p> <p>В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.</p> <p>В сентябре восстановление деловой активности в российской экономике приостановилось. Это произошло за счет как стабилизации потребительского спроса, так и снижения производственной активности, в первую очередь в обрабатывающих производствах. Восстановление инвестиционного спроса продолжилось, однако заметное сокращение производства инвестиционных товаров в сентябре может указывать на сжатие инвестиционной активности в ближайшие месяцы. В связи с ухудшением эпидемиологической ситуации и уменьшением бюджетного импульса восстановление потребительской активности к концу года может значительно замедлиться. По оценкам Банка России, в 2020 г. ВВП сократится на 4,0 – 5,0%.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены 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. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.²⁹</p>	

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

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

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

Выводы: В январе-октябре 2020 года в г. Москва отмечалось незначительное повышение объемов промышленного производства и строительства, а также уровня потребительских цен. По сравнению с сопоставимым периодом 2019 года, оборот розничной торговли остался на прежнем уровне. Среднемесячная номинальная заработная плата за сентябрь 2020 года составила 93 061,5 рубля и увеличилась по сравнению с сентябрем 2019 года на 6,2%.

По оценке, реальные денежные доходы в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,6%. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены 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.

²⁹ По материалам: СтатРелиз. Анализ апрель-декабрь 2020 // URL: <https://statreliz.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №9 (57) сентябрь 2020 года (дата публикации 28.10.2020 г.) https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29390/EC_2020-09.pdf

РБК. «Нефть, рубль, пандемия: к чему готовится рынок коммерческой недвижимости». В. Фадеев. 19.03.2020 г. // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0>

«Между девальвацией и вирусом: что будет с рынком недвижимости» В. Пинаев 14.03.2020 г. // URL: <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvatsiy-i-virusom-cto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

«Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897>

«Что будет с ценами на жилье, если завтра — вторая волна пандемии», 25.09.2020 // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f6dd4c69a79477787efdc79>



4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой торговое здание с земельным участком, на котором оно расположено.

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 размерам³⁰:

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

³⁰ 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/>)



- **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 магазин, по критерию масштаба объект относится к супермаркетам.

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

Краткий обзор торгового рынка Москвы




	III кв. 2018	III кв. 2019	III кв. 2020
 Общее количество площадей, тыс. м ²	7 065	7 264	7 660
 Новое предложение за период, тыс. м ²	24,5	23,6	14,5
 Количество открытых ТЦ за квартал, штук	1	3	2
Уровень вакантности, %	6,9%	8,6%	9,7%

Рис. 7. Основные индикаторы рынка Москвы³¹

³¹ Торговая недвижимость. г. Москва. III квартал 2020 г., // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2020>



Предложение. По данным за III квартал 2020 г., в Москве и городах-спутниках было открыто два качественных торговых объекта компании ADG Group — «Эльбрус» (GLA 4 573 м²) и «Будапешт» (GLA 9 911 м²). Всего за первые девять месяцев 2020 года на рынок вышло шесть торговых центров общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. м², что составляет 69% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 году. Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 660 тыс. м². В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 604 м² на 1 000 жителей, что в 3,1 раза выше среднероссийского показателя.



Рис. 8. Открытие торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010-2020 гг.³²

Децентрализация и развитие инфраструктуры спальных районов Москвы являются трендами текущего этапа развития профессионального рынка торговых центров. Отказ от выездов в удаленные торговые центры во время режима самоизоляции и ограниченного функционирования торговых объектов поспособствовали его развитию.

С начала июня 2020 года наблюдается активный возврат трафика в торговые центры Москвы. В ТЦ, расположенных в спальных районах, посещаемость восстановилась быстрее – до 90-100% г./г., а в моллах в пределах Садового кольца на 65-75%. Успешные ТЦ, расположенные вне центра города, сохранили низкий уровень вакансий и демонстрируют более высокие показатели восстановления посещаемости и продаж.

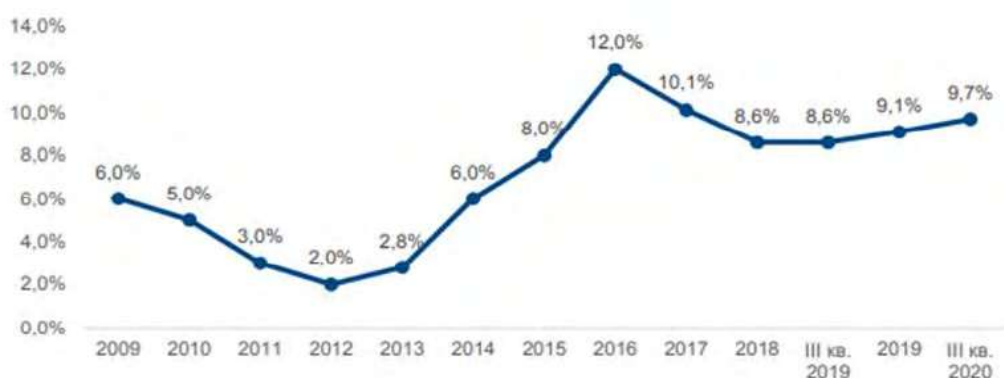


Рис. 9. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы³³

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7% наряду с небольшим вводом в III квартале 2020 г. – GLA 14 484 м², что на 1,1 п. п. выше аналогичного периода 2019 г.

³² Торговая недвижимость. г. Москва. III квартал 2020 г., // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2020>

³³ Торговая недвижимость. г. Москва. III квартал 2020 г., // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2020>



По итогам последних трех месяцев стало известно о переносе открытий пяти торговых объектов на IV квартал 2020 г. – Vnukovo Premium Outlet (GLA 12 000 м²), «Рассвет» (GLA 6 535 м²), «Нева» (GLA 5 852 м²), «Марс» (GLA 5 338 м²), «Высота» (GLA 6 000 м²) – и еще двух проектов суммарной GLA 33 408 м² на начало 2021 г. Стоит отметить, что проекты, перенесенные на конец года, также потенциально могут открыться в начале следующего года, поэтому итоговые показатели фактического открытия торговых центров в 2020 г. еще могут быть скорректированы.

Большое количество объектов, анонсированных к открытию в 2020 г., представлены в формате «районные». На них приходится наибольшая доля – 75%. На региональные проекты приходится 17%, на суперрегиональные – 8%.

НАЗВАНИЕ ТЦ	GLA, м ²	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ОТКРЫТИЯ
Остров Мечты	190 000	Москва	Регионы ГК	I
Kvartal West	66 000	Москва	Ташир	II
The Outlet Moscow	19 676	Москва	Hines	II
Столица	8 500	Московский	Столица менеджмент	II
Эльбрус	4 573	Москва	ADG Group	III
Будапешт	9 911	Москва	ADG Group	III

Рис. 10. Ключевые торговые центры, открытые в I-III кв. 2020 г. в Москве и городах-спутниках³⁴

Спрос. За первые три квартала 2020 г. на российском рынке дебютировало 15 новых международных брендов, 14 из которых вышли через Москву. Стоит отметить, что большая часть брендов выходила на рынок в формате корнеров. Для сравнения, за первые девять месяцев 2019 г. на московский рынок вышел 21 международный бренд, что в 1,4 раза выше показателя текущего года. Среди ключевых открытий III квартала стоит отметить первый шведский магазин среднего ценового сегмента Weekday от H&M в ТРЦ «Авиапарк» и заведение известного финского производителя кофе Paulig Cafe & Store на Мясницкой улице. Вероятно, 2020 год отметится рекордно низким количеством новых брендов на российском и, в частности, московском рынках. Это связано с тем, что многие ритейлеры в целом сейчас относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности во всем мире, вызванной пандемией.

Нынешняя ситуация усилила положение дискаунтеров на рынке российского ритейла. По данным сервиса «2ГИС», в 2020 г. значительно увеличилось число магазинов с ультрадешевой продукцией. Например, за I–III кварталы 2020 г. популярный магазин фиксированных цен Fix Price открыл 453 точки, из них 192 в III квартале, а продуктовый ритейлер «Светофор» за последние два года успел разрастись в 1,5 раза. Многие крупные сетевые продуктовые также рассматривают возможность развиваться в данном сегменте в связи со снижением доходов населения страны: «Магнит» начал развивать сеть магазинов под брендом «Моя цена» (на текущий момент открыто пять магазинов), X5 Retail Group планирует запустить новую дисконт-сеть до конца 2020 г.

³⁴ Торговая недвижимость. г. Москва. III квартал 2020 г., // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2020>



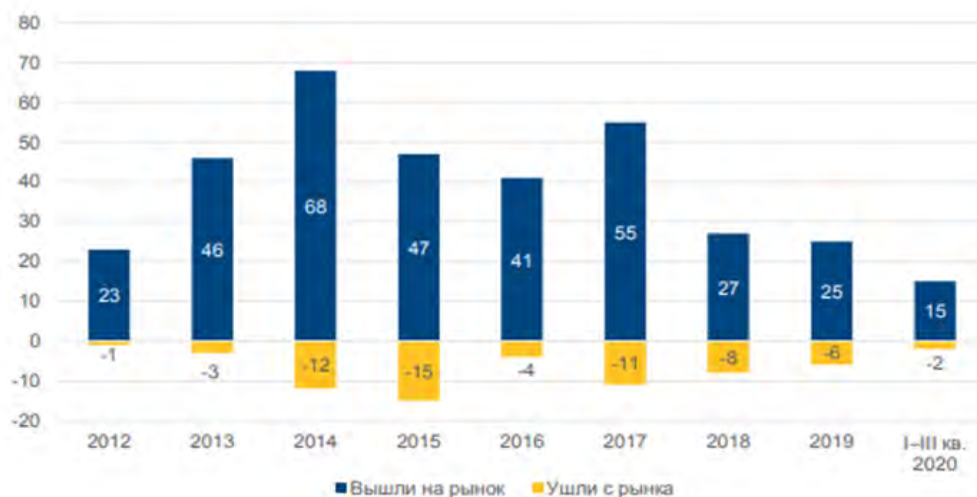


Рис. 11. Динамика выхода новых международных брендов на российский рынок, шт.³⁵

Прогноз. До конца 2020 г. в Московском регионе ожидается к открытию еще восемь торговых центров совокупной арендопригодной площадью 132,7 тыс. м², несмотря на переносы открытий ряда объектов на 2021 г., включая три объекта ADG Group, торговую часть в ТДК «Смоленский Пассаж» (II очередь) и др. Прогнозируемый объем открытий качественных торговых площадей по итогам 2020 г. оценивается в 431,4 тыс. м², что почти на 48% выше показателя 2019 г. и станет самым высоким значением с 2015 г.

Во вновь открываемых торговых центрах уровень вакантности будет чуть выше показателей за прошедшие годы, в основном за счет сокращения планов развития арендаторов, за исключением качественных профессиональных торговых объектов, управляющие компании которых ответственно отнеслись к вынужденным изменениям и выстроили целый комплекс мер на сохранение арендаторов. Для торговых центров, которым не удалось вовремя среагировать на изменения, ситуация может выправиться к середине следующего года.

До конца года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам.

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

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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – объекты торгового назначения (магазины);
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Южном административном округе и Юго-Восточном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД), а также в зоне за пределами МКАД (не более 10 км), максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 300 до 1 200 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);

³⁵ Торговая недвижимость. г. Москва. III квартал 2020 г., // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2020>





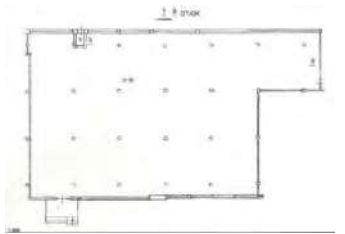
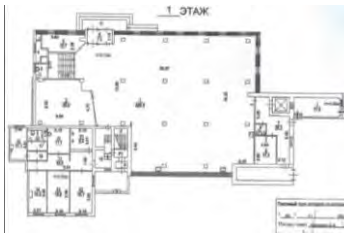




- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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 № 10. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)³⁶

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Кировоградская, д. 42	г. Москва, ЮАО, ул. Домодедовская, д. 1, корп. 1	г. Москва, ЮВАО, ул. Привольная, д. 11	г. Москва, ЮАО, Пролетарский проспект, д. 14/49к3
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	8	13	12	2
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1 (665 кв. м), подвал (470 кв. м)	1	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Здание	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)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Точная ссылка	https://retail.realtor.ru/moscow/13342/	https://retail.realtor.ru/moscow/34378/	https://www.cian.ru/sale/commercial/225395734/	https://www.cian.ru/sale/commercial/235881579/
Источник информации	Соколянский Денис +7 (903) 780-35-03	Шаршуков Виктор +7 (925) 117-97-81	Роман Чеухин +7 981 666-03-82 +7 981 666-03-95	Консалт Недвижимость +7 901 129-71-73

³⁶ 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
Общая площадь, кв. м	671,50	1 135,00	861,00	1 062,20
Цена предложения, руб.	159 000 000	240 000 000	200 000 000	280 000 000
НДС	Не включен	Включен	Включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	284 140	211 454	232 288	316 325
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 211 454 – 316 325 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)³⁷

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Москва, ЮАО, Пролетарский проспект, д. 24	г. Москва, ЮАО, ул. Братеевская, д.25	г. Москва, ЮАО, Ореховый бульвар, д. 7к1с3	г. Москва, ЮАО, Россошанский проезд, д. 2А
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	3	11	9	9
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1

³⁷ 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
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po_meschenie_574_m_1894411700	https://www.cian.ru/rent/commercial/247078310/	https://www.cian.ru/rent/commercial/245917410/	https://www.cian.ru/rent/commercial/245604238/
Источник информации	Агентство Бизнес-Недвижимость +7 495 760 16 48	Invest 7 Агентство недвижимости +7 983 666-84-43	Галерея Недвижимости Агентство недвижимости +7 981 666-49-12 +7 981 666-75-92	Тел.: +7 901 129-60-63
Общая площадь, кв. м	574,0	350,0	315,0	355,2
Арендная ставка, руб./кв. м в год	22 000	20 571	30 000	27 027
НДС	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов ³⁸	22 000	24 686	27 953	32 432
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 22 000 – 32 432 руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

³⁸ На основании информации, представленной в объявлениях и полученной в результате интервьюирования, Оценщик проанализировал состав арендных ставок объектов-аналогов. В арендную ставку объекта-аналога № 3 включены коммунальные расходы. Расчет ведется без учета коммунальных платежей, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 3 на величину коммунальных расходов. 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)», AVN Group, 09.01.2020 г. Подробное описание введённой корректировки представлено в п. 6.3.2 Отчета.



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

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

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

- местоположение, близость к остановкам общественного транспорта (метро);
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки;
- 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	1,12	1,04	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	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
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)	1,05	1,02	1,12
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. 12. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон ³⁹

³⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 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	1,20	1,30	1,39	1,53
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,27
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,18
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,10
	В транспортной доступности	0,66	0,79	0,85	0,91	1,00

Рис. 13. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁴⁰

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	1,20	1,14	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,15	1,10	1,22

Рис. 14. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁴¹

Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,09

Рис. 15. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁴²

⁴⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Общая площадь

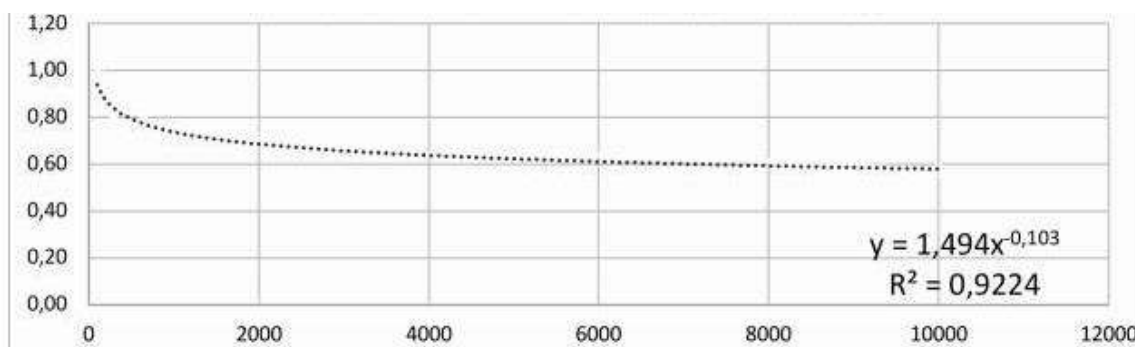


Рис. 16. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴³

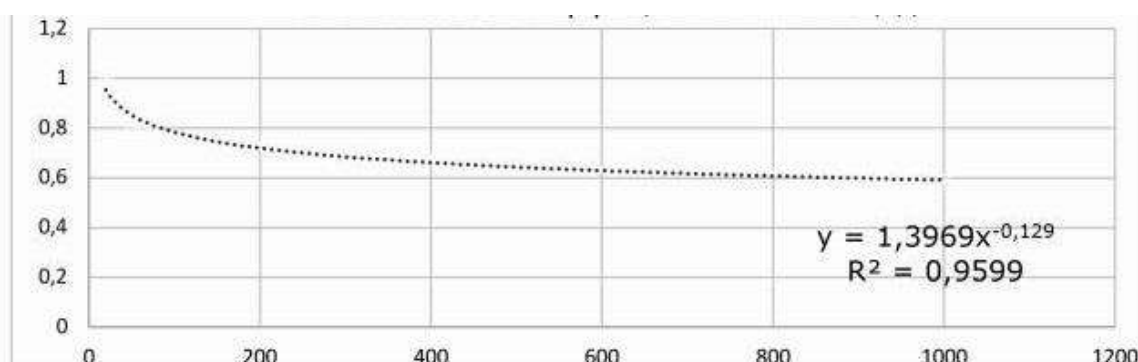


Рис. 17. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴⁴

Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,06	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,17

Рис. 18. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁴⁵

⁴³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



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	1,30	1,21	1,44

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁴⁶

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	1,12	1,08	1,26
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	1,07	1,19

Рис. 20. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки⁴⁷

Скидка на торг

Населенный пункт	Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ								
	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Рис. 21. Скидка на торг для объектов недвижимости в различных городах РФ⁴⁸

⁴⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, АВN Group, 09.01.2020 г.


⁴⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, АВN Group, 09.01.2020 г.

⁴⁸ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) №26 (Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, 2020 г.).



Ставки капитализации

Таблица № 12. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

Компания	Ставки капитализации, %																								
<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">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>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,2%</td> <td>8,3% - 10,0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>9,6%</td> <td>8,7% - 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% - 11,2%</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%	9,2%				
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%																						
<p>Статья «Инвестиции в стрит-ритейл назвали достаточно ликвидными, несмотря на форс-мажорный год», 12 ноября 2020 года, https://new-retail.ru/novosti/retail/investitsii_v_strit_riteyl_nazvali_dostatochno_likvidnymi_nesmotrya_na_forsmazhornyuy_god2679/</p> <p>Динамика ставок за 3 квартала 2020 года</p>  <table border="1"> <caption>Динамика ставок за 3 квартала 2020 года</caption> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>1 кв. 2020</th> <th>2 кв. 2020</th> <th>3 кв. 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ставка капитализации продавцов помещений формата стрит-ритейл в Москве</td> <td>8,53%</td> <td>7,89%</td> <td>7,82%</td> </tr> <tr> <td>Ключевая ставка Банка России</td> <td>6,00%</td> <td>5,50%</td> <td>5,50%</td> </tr> <tr> <td>Максимальная процентная ставка по вкладам в рублях (данные Банка России)</td> <td>5,45%</td> <td>5,40%</td> <td>4,25%</td> </tr> <tr> <td>Ставка капитализации помещений (ожидания покупателей)</td> <td>12,00%</td> <td>11,00%</td> <td>10,50%</td> </tr> </tbody> </table>	Показатель	1 кв. 2020	2 кв. 2020	3 кв. 2020	Ставка капитализации продавцов помещений формата стрит-ритейл в Москве	8,53%	7,89%	7,82%	Ключевая ставка Банка России	6,00%	5,50%	5,50%	Максимальная процентная ставка по вкладам в рублях (данные Банка России)	5,45%	5,40%	4,25%	Ставка капитализации помещений (ожидания покупателей)	12,00%	11,00%	10,50%	7,82%				
Показатель	1 кв. 2020	2 кв. 2020	3 кв. 2020																						
Ставка капитализации продавцов помещений формата стрит-ритейл в Москве	8,53%	7,89%	7,82%																						
Ключевая ставка Банка России	6,00%	5,50%	5,50%																						
Максимальная процентная ставка по вкладам в рублях (данные Банка России)	5,45%	5,40%	4,25%																						
Ставка капитализации помещений (ожидания покупателей)	12,00%	11,00%	10,50%																						
<p>Инвестиции. Россия. 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>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td> <td></td> <td></td> <td></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																						
Среднее значение:	8,76%																								



Потери от недоиспользования

Таблица № 13. Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве

Компания	Потери от недоиспользования, %																				
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT Full Edition Q3 2020, https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/</p> <p>ВОССТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА НАЧНЕТСЯ НЕ РАНЕЕ СЕРЕДИНЫ СЛЕДУЮЩЕГО ГОДА</p> <p>Возвращение показателей посещаемости и доли свободных площадей в торговых центрах к докризисному уровню можно ожидать к концу 2021 года.</p> <table border="1"> <tr> <td>ТЕКУЩИЙ СТАТУС</td> <td colspan="2">ПРОГНОЗ</td> </tr> <tr> <td>Сентябрь 2020</td> <td>дек-2020</td> <td>янв-2021</td> </tr> <tr> <td>ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8%</td> <td>10-13%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>100%</td> </tr> </table> <p>*% от показателей аналогичного периода 2019 года</p> <ul style="list-style-type: none"> На фоне отложенного спроса в июле-августе 2020 года многие ритейлеры заявили о росте среднего чека и продаж, несмотря на то, что посещаемость торговых центров отставала от показателей прошлого года. В сентябре рост оборотов затормозился. Вероятнее всего, в течение четвертого квартала мы увидим ротацию арендаторов в торговых центрах и рост доли свободных площадей. Посещаемость торговых объектов вряд ли восстановится в этом году ввиду падения доходов населения и опасений людей, связанных с новой волной коронавируса. Рост числа заболевших может привести к введению новых ограничительных мер, однако, вероятнее всего, они будут более мягкими, чем в первую волну пандемии и будут направлены на более строгое соблюдение социальной дистанции и гигиенических мер. Возможно, будут введены частичные ограничения на работу объектов торговли и развлечений. Так, например, в Калининграде с 1 октября введен запрет на работу кинотеатров в выходные дни внутри торговых центров, а в ряде европейских стран ограничили время работы баров и ресторанов. 	ТЕКУЩИЙ СТАТУС	ПРОГНОЗ		Сентябрь 2020	дек-2020	янв-2021	ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ			8%	10-13%	9%	ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ			80%	80%	100%	8%		
ТЕКУЩИЙ СТАТУС	ПРОГНОЗ																				
Сентябрь 2020	дек-2020	янв-2021																			
ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ																					
8%	10-13%	9%																			
ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ																					
80%	80%	100%																			
<p>Торговая недвижимость Москвы, III квартал 2020, http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow%20Retail%20MarketView%20Q3%2020_0_RUS_.pdf?e=1607088616&h=1067ac6b4ab49beba162eff4441434c</p> <p>Ввод новых площадей кв. м в I-III кв. 159 тыс.</p> <p>Уровень свободных площадей¹ 8,2% +1,7 п. п.¹</p> <p>Прямой-ставка аренды в ТЦ² руб./кв. м/год 218 000</p> <p>Обеспеченность торговыми площадями (кв. м/1 000 чел.) 500</p>	8,2%																				
<p>Торговая недвижимость. Москва. III квартал 2020 г., https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2020</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>III кв. 2018</th> <th>III кв. 2019</th> <th>III кв. 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее количество площадей, тыс. м²</td> <td>7 065</td> <td>7 264</td> <td>7 660</td> </tr> <tr> <td>Новое предложение за период, тыс. м²</td> <td>24,5</td> <td>23,6</td> <td>14,5</td> </tr> <tr> <td>Количество открытых ТЦ за квартал, штук</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности, %</td> <td>6,9%</td> <td>8,6%</td> <td>9,7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Среднее значение:</p>		III кв. 2018	III кв. 2019	III кв. 2020	Общее количество площадей, тыс. м ²	7 065	7 264	7 660	Новое предложение за период, тыс. м ²	24,5	23,6	14,5	Количество открытых ТЦ за квартал, штук	1	3	2	Уровень вакантности, %	6,9%	8,6%	9,7%	9,7%
	III кв. 2018	III кв. 2019	III кв. 2020																		
Общее количество площадей, тыс. м ²	7 065	7 264	7 660																		
Новое предложение за период, тыс. м ²	24,5	23,6	14,5																		
Количество открытых ТЦ за квартал, штук	1	3	2																		
Уровень вакантности, %	6,9%	8,6%	9,7%																		
	8,63%																				



Операционные расходы

Таблица № 14. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Компания	Операционные расходы за один кв. м в год без НДС		
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.	24,19% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)		
		ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,19	21,39	30,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,40	18,17	30,92

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

За первые девять месяцев 2020 года на рынок вышло 6 торговых центров общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. м², что составляет 69% от объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 году. Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 660 тыс. м².

Многие ритейлеры в целом сейчас относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности во всем мире, вызванной пандемией. Нынешняя ситуация усилила положение дискаунтеров на рынке российского ритейла, значительно увеличилось число магазинов с ультрадешевой продукцией.

Децентрализация и развитие инфраструктуры спальных районов Москвы являются трендами текущего этапа развития профессионального рынка торговых центров. Отказ от выездов в удаленные торговые центры во время режима самоизоляции и ограниченного функционирования торговых объектов поспособствовали его развитию.

До конца 2020 года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 211 454 – 316 325 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 22 000 – 32 432 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 7-9% для продажи и 4-6% для аренды объектов.

Уровень вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 8% – 9,7% от потенциального валового дохода.

Уровень операционных расходов для торговой недвижимости в среднем составляет 24,19% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 7,82% – 9,25%.



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

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

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 оцениваемых помещений отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже - наиболее привлекательном для торговых помещений, использование под офисное назначение нецелесообразно.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность (продуктивность): 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 объекта не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торговых помещений. Производственно-складское использование менее целесообразно финансово, так как производственно-складские объекты имеют более низкие ставки аренды и цены продажи. Объект находится в хорошем состоянии, имеет отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости торгового назначения, проведение реконструкции или ремонта не требуется. Целесообразно продолжение текущего варианта использования.



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

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

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 обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.



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

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

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

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

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

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

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

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедли-



вой 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 торговой недвижимости г. Москва развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующими



щей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

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



Таблица № 15. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Ясенева, д. 40	г. Москва, ЮАО, ул. Кировоградская, д. 42	г. Москва, ЮАО, ул. Домодедовская, д. 1, корп. 1	г. Москва, ЮВАО, ул. Привольная, д. 11	г. Москва, ЮАО, Пролетарский проспект, д. 14/49к3
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	4	8	13	12	2
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1 (665 кв. м), подвал (470 кв. м)	1	1
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Точная ссылка	x	https://retail.realtor.ru/moscow/13342/	https://retail.realtor.ru/moscow/34378/	https://www.cian.ru/sale/commercia1/225395734/	https://www.cian.ru/sale/commercia1/235881579/



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	х	Соколянский Денис +7 (903) 780-35-03	Шаршуков Виктор +7 (925) 117-97-81	Роман Чеухин +7 981 666-03-82 +7 981 666-03-95	Консалт Недвижимость +7 901 129-71-73
Общая площадь, кв. м	770,80	671,50	1 135,00	861,00	1 062,20
Цена предложения, руб.	?	159 000 000	240 000 000	200 000 000	280 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Включен	Включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	х	284 140	211 454	232 288	316 325
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен



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 (сгруппированы⁴⁹ 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.

Объект-аналог № 3 является зданием с типичной обеспеченностью земельным участком (пятно застройки под зданием), оформленным в собственность. Оцениваемый объект представляет собой здание, расположенное на земельном участке на праве аренды. Необходимо учесть выявленную разницу в правах на земельный участок. Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок рассчитана с использованием исследования ABN Group, 09.01.2020 г.:

⁴⁹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,11	1,06	1,20
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,10	1,05	1,21

Рис. 22. Корректировки цен продаж земельных участков под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная) на передаваемые имущественные права⁵⁰

Расчет корректировки на передаваемые имущественные права на земельный участок производится с помощью доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с использованием исследования AVN Group, 09.01.2020 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,36	0,26	0,45
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,29	0,18	0,39

Рис. 23. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости⁵¹

Таблица № 16. Расчет корректировки на передаваемые имущественные права

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Переданные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Аренда	Не выделен (аренда)	Не выделен (аренда)	Собственность	Не выделен (аренда)
Коэффициент корректировки стоимости участка	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	-2,87% =0,29*(1/1,11-1)×100%	0,00%

Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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. Типичным для торговых объектов является наличие кроме минимальной платы процентной платы от объема продаж. Данная плата может отличаться по уровню данного процента, так и в зависимости от объема выручки арендатора. Оценщик делает допущение о соответствии данных, указанных в объявлении или при интервьюировании фактически заключенным договорам аренды. 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.

⁵⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, AVN Group, 09.01.2020 г.

⁵¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, AVN Group, 09.01.2020 г.



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 расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) №26 (Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, 2020 г.). К расчетам принято среднее значение скидки на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Москве, в размере 8%.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)

Рис. 24. Скидка на торг при продаже⁵²

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	284 140	211 454	232 288	316 325
Переданные права	вид права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	-2,87%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	284 140	211 454	225 612	316 325
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	284 140	211 454	225 612	316 325
Дата продажи	дата	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	284 140	211 454	225 612	316 325
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	261 409	194 537	207 563	291 019
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-8,00%	-8,00%	-10,87%	-8,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	?	261 409	194 537	207 563	291 019

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

⁵² Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) №26 (Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, 2020 г.)



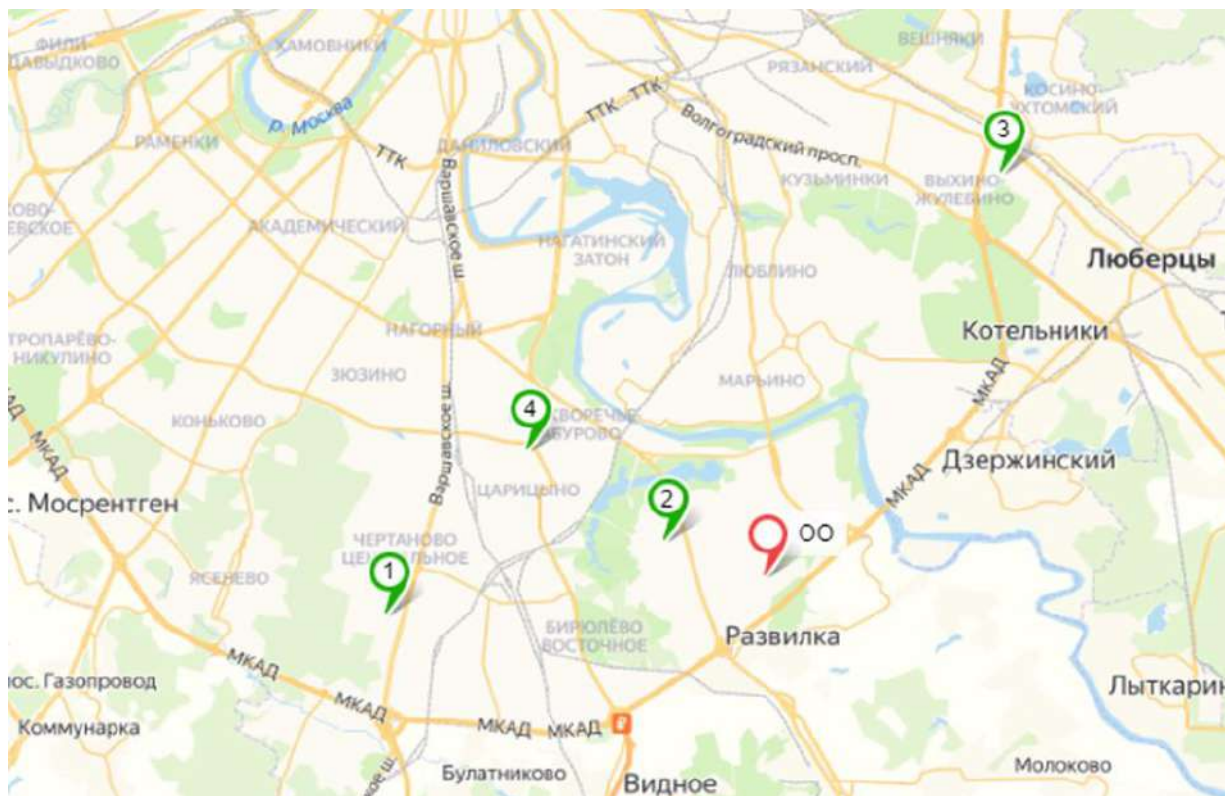


Рис. 25. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)

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	1,12	1,04	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	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
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)	1,05	1,02	1,12
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. 26. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵³

Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги находятся в ЮАО г. Москвы, кроме объекта-аналога № 3, который расположен в юго-восточном направлении (ЮВАО), корректировка на направление не вводится, поскольку направления сопоставимы по престижности, транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также по ценам на рынке торговой недвижимости.

⁵³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги расположены в зоне между ЧТК и МКАД, кроме объекта-аналога № 3, который расположен в зоне за пределами МКАД (не более 10 км). Корректировка на ценовую зону требуется для объекта-аналога № 3.

Таблица № 18. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	10,00%	0,00%

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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования AVN Group, 09.01.2020 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	1,20	1,30	1,39	1,53
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,27
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,18
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,10
	В транспортной доступности	0,66	0,79	0,85	0,91	1,00

Рис. 27. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁵⁴

Таблица № 19. 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. ⁵⁵	4	8	13	12	2
Величина корректировки, %		8,00%	16,00%	16,00%	0,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования AVN Group, 09.01.2020 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	1,20	1,14	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,15	1,10	1,22

Рис. 28. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁵⁶

Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги расположены на первой линии крупной магистральной улицы, корректировка не требуется.

⁵⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, AVN Group, 09.01.2020 г.

⁵⁵ Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁵⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, AVN Group, 09.01.2020 г.



Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и объект-аналог № 3 являются зданиями. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 являются помещениями. Требуется корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 4.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,09

Рис. 29. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁵⁷

Таблица № 20. Расчет корректировки на тип объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Величина корректировки, %		4,00%	4,00%	0,00%	4,00%

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, 09.01.2020 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

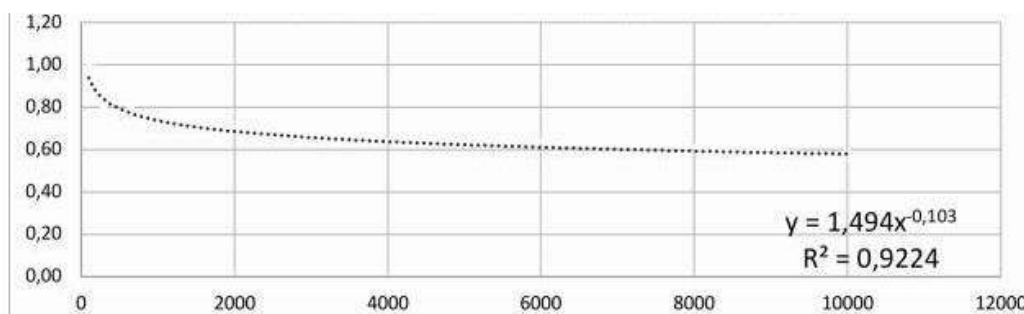


Рис. 30. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁸

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,103} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,103 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

⁵⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁵⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Таблица № 21. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	770,8	671,5	1 135,0	861,0	1 062,2
Величина корректировки, %		-1,41%	4,07%	1,15%	3,36%

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, 09.01.2020 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	1,22	1,11	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,06	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,17

Рис. 31. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵⁹
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	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	470,00	0,00	0,00	0,82 (=1/1,22)
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92 (=1/1,09)
1 этаж	770,80	671,50	665,00	861,00	1 062,20	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	770,80	671,50	1 135,00	861,00	1 062,20	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	-
Корректировка, %	-	0,00%	8,07%	0,00%	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:

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

⁵⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



- $C_{пр.i}$ – 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	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	261 409	194 537	207 563	291 019
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	4	8	13	12	2
Корректировка	x	8,00%	16,00%	16,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Корректировка	x	4,00%	4,00%	0,00%	4,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	770,8	671,5	1 135,0	861,0	1 062,2
Корректировка	x	-1,41%	4,07%	1,15%	3,36%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1 (665 кв. м), подвал (470 кв. м)	1	1
Корректировка	x	0,00%	8,07%	0,00%	0,00%
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)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	10,59%	32,14%	27,15%	7,36%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	89,41%	67,86%	72,85%	92,64%
Весовой коэффициент	x	27,70%	21,03%	22,57%	28,70%
Итого скорректированная цена аналогов	x	289 091	257 054	263 909	312 432



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	х	13,41%	32,14%	27,15%	7,36%
<i>Коэффициент вариации</i>		9%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	283 371	80 081	54 047	59 568	89 675
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом , руб. с НДС	218 422 000				



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.

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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 метообразующий 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:⁶⁰

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 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 недвижимости⁶¹:

- 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 в долгосрочной перспективе на рынок недвижимости сложно прогнозируема. В настоящее время на рынке существует значительная неопределенность. Кроме того, метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования

⁶⁰ 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.

⁶¹ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.



ния денежных потоков не применялись, т. к. объект фактически сдан в аренду на рыночных условиях 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.

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 представляет собой здание, предназначенное для сдачи в аренду целиком или несколькими крупными блоками, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались здания и 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. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

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-аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения доходного подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Ясенева, д. 40	г. Москва, ЮАО, Пролетарский проспект, д. 24	г. Москва, ЮАО, ул. Братеевская, д. 25	г. Москва, ЮАО, Ореховый бульвар, д. 7к1с3	г. Москва, ЮАО, Россошанский проезд, д. 2А
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	4	3	11	9	9
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Здание	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	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_574_m_1894411700	https://www.cian.ru/rent/commercial/247078310/	https://www.cian.ru/rent/commercial/245917410/	https://www.cian.ru/rent/commercial/245604238/



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	x	Агентство Бизнес-Недвижимость +7 495 760 16 48	Invest 7 Агентство недвижимости +7 983 666-84-43	Галерея Недвижимости Агентство недвижимости +7 981 666-49-12 +7 981 666-75-92	Тел.: +7 901 129-60-63
Общая площадь, кв. м	770,80	574,0	350,0	315,0	355,2
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	22 000	20 571	30 000	27 027
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		22 000	24 686	27 953	32 432
Возможность торга	x	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 № 3 включены коммунальные расходы. Расчет ведется без учета коммунальных платежей, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 3 на величину коммунальных расходов. 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, 09.01.2020 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)	24,19	21,39	30,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,40	18,17	30,92

Рис. 32. Величина операционных расходов, %⁶²

⁶² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
ИТОГО	100

Рис. 33. Состав операционных расходов, %⁶³

Согласно представленным данным величина операционных расходов, для объектов в пределах МКАД составляет 24,19% от величины потенциального валового дохода. Данная величина не включает в себя расходы на коммунальные услуги, которые в составе операционных расходов занимают 22%. Корректировка для объекта-аналога № 3 составит -6,82% ($-(24,19\% \times 22\%) / 78\%$).

Данные по отобранным объектам-аналогам с учетом описанных выше корректировок на состав арендной ставки представлены в таблице ниже.

⁶³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой объекты, которые передаются на праве аренды. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.6 Отчета. 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 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 расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) №26 (Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, 2020 г.). К расчетам принято среднее значение скидки на торг при аренде торговой недвижимости, расположенной в Москве, в размере 5%.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)

Рис. 34. Скидка на торг по аренде⁶⁴

Таблица № 25. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	22 000	24 686	27 953	32 432
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	22 000	24 686	27 953	32 432
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	22 000	24 686	27 953	32 432
Дата продажи	дата	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20

⁶⁴ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) №26 (Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, 2020 г.)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	22 000	24 686	27 953	32 432
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	20 900	23 451	26 555	30 811
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./кв. м/год	-	20 900	23 451	26 555	30 811

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

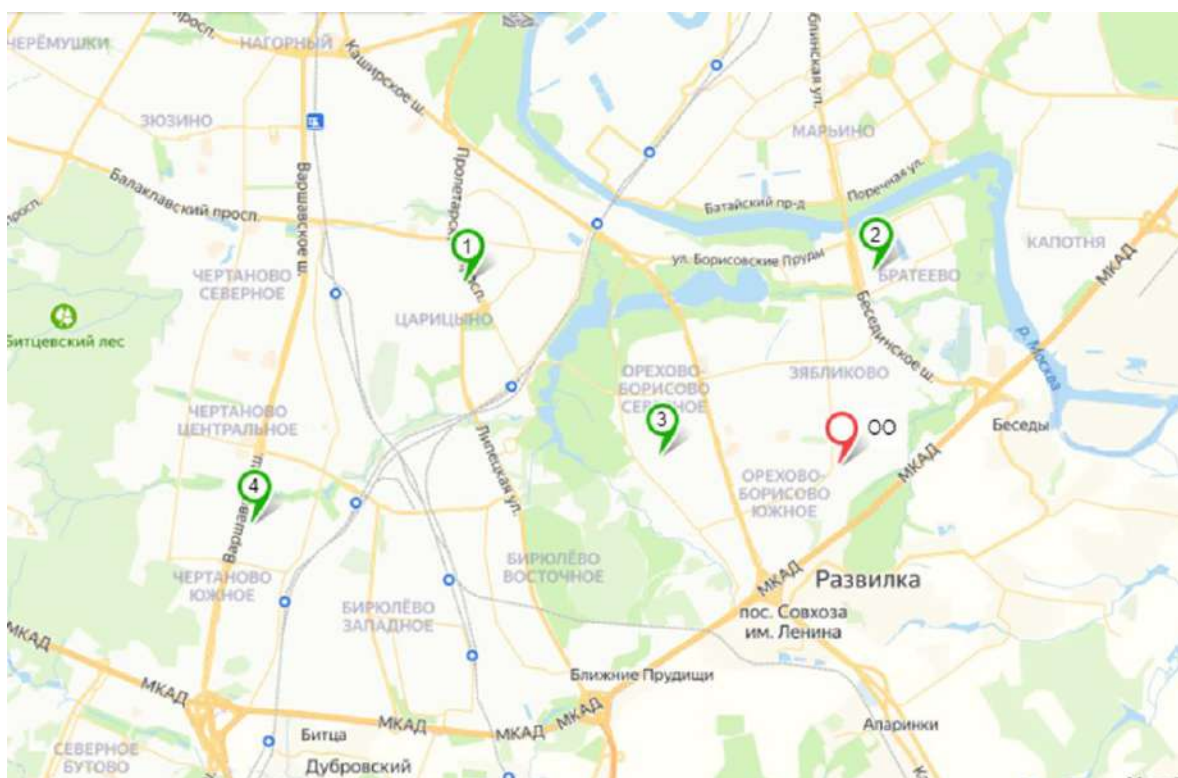


Рис. 35. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)



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	1,12	1,04	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	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
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)	1,05	1,02	1,12
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. 36. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁶⁵

Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги находятся в южном направлении (ЮАО г. Москвы), корректировка на направление не требуется.

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены 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, 09.01.2020 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	1,20	1,30	1,39	1,53
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,27
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,18
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,10
	В транспортной доступности	0,66	0,79	0,85	0,91	1,00

Рис. 37. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁶⁶

Таблица № 26. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶⁷	4	3	11	9	9
Величина корректировки, %		0,00%	16,00%	8,00%	8,00%

⁶⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶⁷ Принт - скрины, 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, 09.01.2020 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	1,20	1,14	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,15	1,10	1,22

Рис. 38. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶⁸

Таблица № 27. 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	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной магистральной улицы
Величина корректировки, %		20,00%	20,00%	0,00%	4,35% =(1,2/1,15-1)×100%

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,09

Рис. 39. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁶⁹

Таблица № 28. Расчет корректировки на тип объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Величина корректировки, %		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

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, 09.01.2020 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

⁶⁸ *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.*

⁶⁹ *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.*



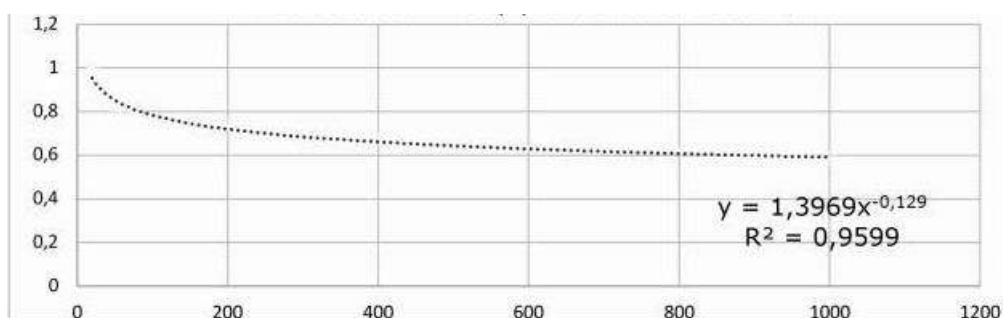


Рис. 40. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁷⁰

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,129} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,129 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 29. Корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	770,8	574,0	350,0	315,0	355,2
Корректировка		-3,73%	-9,68%	-10,90%	-9,51%

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. Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на первых этажах зданий.

Корректировка на тип входа. Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги 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 не выявлено существенных факторов, на которые требуется введение корректировок. Корректировка не требуется.

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

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

⁷⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Таблица № 30. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	20 900	23 451	26 555	30 811
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	4	3	11	9	9
Корректировка	x	0,00%	16,00%	8,00%	8,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Корректировка	x	20,00%	20,00%	0,00%	4,35%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	770,8	574,0	350,0	315,0	355,2
Корректировка	x	-3,73%	-9,68%	-10,90%	-9,51%
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	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	20,27%	30,32%	1,10%	6,84%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	79,73%	69,68%	98,90%	93,16%
Весовой коэффициент	x	23,35%	20,41%	28,96%	27,28%
Итого скорректированная цена аналогов	x	25 136	30 561	26 847	32 917



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	27,73%	49,68%	22,90%	25,86%
<i>Коэффициент вариации</i>			12,21%		
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	28 862	5 869	6 236	7 776	8 981



6.3.3. Определение поправок 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%.

Потери от недоиспользования приняты согласно п. 4.4. данного Отчета как среднее значение потерь от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве в размере 8,63%.

До конца 2020 года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам.

Оцениваемый объект представляет собой здание супермаркета, влияние на которое в связи с эпидемиологической обстановкой было минимальным, что связано с востребованностью у населения продуктов питания, а также введенным режимом самоизоляции (что уменьшило количество граждан, уезжающих из спальных районов в центральную зону города на работу и увеличило спрос на товары у дома), что также подтверждается выводами рынка недвижимости, приведенными в п. 4.5. Отчета.

В связи с тем, что Оценщик проводит расчёт методом капитализации, то используемый для расчёта денежный поток должен быть типичным, в то время как ограничительные меры, связанные с коронавирусом, не могут рассматриваться как стандартный фактор внешней среды. Оценщик допускает, что определенная выше величина вакантности может быть использована для расчета стоимости по состоянию на дату оценки с учетом снятия ограничительных мер и восстановления спроса на торговую недвижимость в перспективе. При этом на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

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 № 31. Расчет потенциального валового дохода (с НДС, без коммунальных расходов)

Показатель	Значение
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м /год	28 862
Площадь, кв. м	770,80
Потенциальный валовой доход, руб. в год	22 246 488
Потери от недоиспользования, %	8,63%
Потери от неуплат, %	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	20 325 874

Согласно п. 3.6 Отчета, совокупный доход от оцениваемого здания составляет $1\,728\,000 + 120\,000 = 1\,848\,000$ руб., что соответствует арендной ставке 28 770 руб./кв. м в год с НДС. Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной незначительно. С учетом состава арендной ставки оцениваемого объекта (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, наличия ежегодной индексации) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

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

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



Таблица № 32. Операционные расходы, кв. м в год с НДС

Компания	Операционные расходы за один кв. м в год без НДС																
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.	24,19% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>24,19</td> <td>21,39</td> <td>30,36</td> </tr> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>21,40</td> <td>18,17</td> <td>30,92</td> </tr> </tbody> </table>		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,19	21,39	30,36	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,40	18,17	30,92
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)															
		ОТ	ДО														
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,19	21,39	30,36														
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,40	18,17	30,92														

Таблица № 33. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	24,19
Потенциальный валовой доход, руб. в год	22 246 488
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	5 381 425
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб./кв. м /год	6 982 ⁷¹

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 № 34. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	20 325 874
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	5 381 425
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	14 944 449

6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4. данного Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве в размере 8,76%.

Принимая во внимание то, что к этому кризису рынок торговой недвижимости подошел с минимальной вакансией и высокими ставками аренды, сокращение спроса по прогнозам аналитиков будет соответствовать уменьшению и так дефицитного предложения. Вряд ли на рынке будут существенные изменения в балансе сил. В связи с тем, что Оценщик проводит расчёт методом капитализации, то используемая для расчёта ставка капитализации должна отражать не только текущую ситуацию, но и долгосрочные перспективы рынка. Оценщик допускает, что определенная ставка капитализации может быть использована для расчета стоимости по состоянию на дату оценки с учетом снятия ограничительных мер и восстановления спроса на торговую недвижимость в перспективе.

Таблица № 35. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости с применением доходного подхода

Показатели	Значение, руб. с НДС
Чистый операционный доход, руб. в год	14 944 449
Ставка капитализации, %	8,76%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	170 663 674

⁷¹ Уровень операционных расходов для торговых объектов, согласно аналитике (Рынок торговой недвижимости. г. Москва, III квартал 2020 г., https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/276/report.pdf), составляет от 1 500 (для крупных объектов) до 10 000 (для торговой галереи) руб./кв. м/год, таким образом, расходы оцениваемого объекта находятся в рыночном диапазоне и в зоне ближе к верхней границе, что типично для его формата по площади



Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости 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 объекта 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.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

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. 41. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁷²

⁷² «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.



**Неопределенность величины рыночной
стоимости при доходном подходе на активном
рынке**

Таблица 3

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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

 Рис. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁷³

Таблица № 36. 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 № 37. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	218 422 000	170 663 674	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	192 211 360	142 504 168	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	244 632 640	198 823 180	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	192 211 360	198 823 180	
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 № 38. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	55,6%
Сравнительный подход	5	44,4%
Сумма	9	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	5	50,0%
Сумма	9	100%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	4	55,6%
Сравнительный подход	5	44,4%
Сумма	9	100,0%

⁷³ «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 № 39. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	16,67%	13,33%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	20,00%	8,89%	11,11%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	50,56%	49,44%

Таблица № 40. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Сравнительный подход, руб.	218 422 000	49,44%
Доходный подход, руб.	170 663 674	50,56%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	194 277 513	

Таблица № 41. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки

Показатели	Значение
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	194 277 513
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	161 897 928
Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 28 декабря 2020 года, без НДС, руб.	162 000 000

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 магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 28 декабря 2020 года составляет:

162 000 000 (Сто шестьдесят два миллиона) рублей без учета НДС.



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 6 к договору № 2/19-о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «26» ноября 2019 г.

г. Москва

«15» декабря 2020 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 Спесивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенность №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 Наичука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее задание на оценку № 6 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 СПАО «Ингосстрах», полис № 433-191-098501/19, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 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 (Семь) 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 «Оценка недвижимости» № 7 (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611;

3.5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит соответствующий Оценщик, указанный 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 ознакомления документы, содержащие такие характеристики:

Объект оценки №1:



- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603;
- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595.

Объект оценки №2:

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

Объект оценки №3:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д.7, корп.2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.

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

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: **28.12.2020**.

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 необнаружение.

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 нежилого помещения, расположенного по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д.7, корп.2, пом. 1, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008 провести с учетом наличия Договора №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г. и в допущении о том, что Договор №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г. со сроком действия до 30 сентября 2024 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:

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.
- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.
- магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясеневая, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89 - право общей долевой собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок, ограничения (обременения) права- аренда.
- нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д.7, корп.2, пом. 1, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008 - право общей 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 на каждый из Объектов оценки (3 Отчета), полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).

13. Срок проведения оценки: _____.

14. Дата представления Отчета Заказчику: **28.12.2020**.

15. Размер вознаграждения Оценщику составляет *(конфиденциальная информация)*

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. Списивый** /

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 30101810200000000704 БИК 044030704

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



Передан через Диадок 16.12.2020 10:20 GMT+03:00
07701001751448158015440529986
Страница 5 из 4



Идентификатор документа 6751b1fd-f75a-494b-82d5-6ca505f2998a



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 УК "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01DFC26400E2AB2E874893492CB381AE8F с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56 GMT+03:00	15.12.2020 10:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор	0107868D00EAA8A7B44C500CFF82EE4ECB с 30.06.2020 11:25 по 30.06.2021 11:25 GMT+03:00	15.12.2020 11:03 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



Приложение 2. Документы Оценщика

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

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**

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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





№ 5368 от 07.12.2020

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 **Оценщик Виктор Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 27.10.2016 за регистрационным № 3872.

Права 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
005291-3	16.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.03.2018-16.03.2021	
003959-2	28.02.2018	Оценка недвижимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	28.02.2018-28.02.2021	
003958-1	28.02.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	28.02.2018-28.02.2021	

Иные запрошенные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:

Членство в Экспертном совете	Протокол Общего собрания членом №20 от 25.10.2019	ИНН	78142595922
Дата и место рождения	29.08.1985 г. Ленинград	Почтовый адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Дюшээрская, 3, корп. 1, кв. 8
Номера контактных телефонов	8(812) 454-02-00	Адрес электронной почты	viktor.ovchinikov@labrium.ru
Трудовой стаж с	03.12.2007	Стаж оценочной деятельности с	09.01.2013

Периоды приостановления права осуществления оценочной деятельности по личному заявлению:

Дата начала периода приостановления	Дата окончания периода приостановления

Информация о договоре обязательного страхования ответственности оценщика:

Страховая сумма	Номер	Информация о страховщике	Дата заключения	Дата начала действия	Дата окончания действия
30000000	433-191-098501/19	Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах" 117997, г. Москва, ул. Петшицкая, 12, стр. 2 Лицензия: С 0928 77 от 20.07.2010 495 936-77-77	04.12.2019	20.12.2019	19.12.2020

Образование:

Вид образования	Направление	Номер диплома	Дата выдачи диплома	Кем выдан
Высшее	Экономист, финансы и кредит	КС № 87916	22.06.2013	Государственное образовательное учреждение ВПО Санкт-Петербургский государственный экономический университет
Переподготовка	Оценка стоимости предприятий (бизнеса)	14 008385	30.06.2014	Институт дополнительного профессионального образования

Квалификационный аттестат:

Дата выдачи	Номер аттестата	Кем выдан	Дата аннулирования

Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:

Частная практика	Частная практика не осуществляется

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" (ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ") Юр. адрес: 196084, Санкт-Петербург, ул. Кавказская д. 5, корп.3, Лит. А, помещение 68 Почтовый адрес: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 27/21, офис 13 Тел.: (812)454-02-00, 8-901-310-14-69, 7-921-097-55-35 ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002	
Наличие в штате юридического лица не менее 2х оценщиков (непростоявших)	12	
Сведения о договоре обязательного страхования ответственности		
Сведения о страховщике	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б (495) 788-09-99	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б (495) 788-09-99
Номер договора	7811R/776/00134/7-03	7811R/776/00134/7-02
Дата заключения договора	10.10.2019	28.10.2018
Страховая сумма (руб.)	1101000000	1101000000
Дата начала действия договора	28.04.2017	28.10.2018
Дата окончания действия договора	31.12.2021	31.12.2020

Сведения о подписанных отчетах об оценке:

Количество подписанных отчетов об оценке за период членства:

2016 г. - 0 отчетов
2017 г. - 0 отчетов
2018 г. - 6 отчетов
2019 г. - 166 отчетов
2020 г. - 138 отчетов

Сведения об экспертных заключениях на подписанные членом СМАО отчеты об оценке:

Количество экспертных заключений на подписанные отчеты об оценке за период членства:

2019 г. - 3 заключения (из них 3 положительных)
2020 г. - 5 заключений (из них 5 положительных)

Сведения о подписанных членом СМАО экспертных заключениях:

Отсутствуют подписанные экспертные заключения за период членства.

Сведения о поступивших жалобах при наличии решения о применении меры дисциплинарного воздействия, с 03.11.2015:

В отношении члена СМАО с 03.11.2015 жалоб, по результатам рассмотрения которых принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия, не поступало.

Сведения о результатах проведенных проверок за последние три года:

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



№ п/п	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Основание проведения проверки	Результат проверки
1	Плановая	01.06.2020	17.06.2020	План и периоды проверок членов СМАО в 2020 г.	Нарушений не выявлено

Сведения о применении мер дисциплинарного воздействия за последние три года:

В отношении членов СМАО за последние три года меры дисциплинарного воздействия не применялись.

Обращения высканций на средства компенсационного фонда

СМАО подтверждает отсутствие обращений высканций на средства компенсационного фонда в целях обеспечения дисциплинарной ответственности в отношении членов СМАО.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» декабря 2020 г.

Дата составления выписки «07» декабря 2020 г.

Генеральный директор СМАО



Первоисточник С. Ю.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ООО «Лабриум-Консалтинг», Москва, 2017 г., «Б», Лицензия № 05-05/002 ФНС РФ, 12/29/17/166, (495) 736-01-12, www.labrium.ru



РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г., с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).



4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

Договор № 27850020-1007247-134-000055

стр. 2



9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и регулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт-
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Алтунина К. С.


М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

 Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.







П О Л И С № 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 исковые требования, 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-Петербурга, 10.12.2020г.



Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке


<https://retail.realtor.ru/moscow/13342/>

retail.realtor.ru/moscow/13342/

PENNY LANE REALTY Торговая Недвижимость
 Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)

Продажа помещения 671 кв.м. ЮАО ул. Кировоградская, 42 **671.00 м²** **159 000 000 ₺**

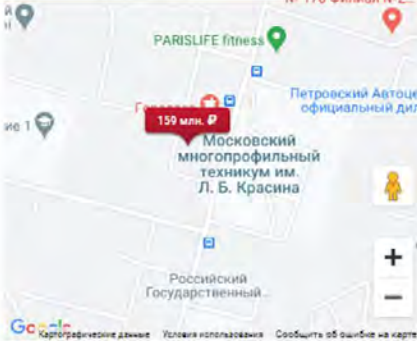
309 просмотров Лот 13342 [Добавить в избранное](#) [Версия для печати](#) Цена 236 960 ₺ за м2 [Предложить свою цену](#)



Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Улица академика Янгеля
Этаж	1
Район (Округ)	ЮАО
Улица	Кировоградская
Высота потолка	3.5 м.
Эл. мощность	85 квт.
Наличие арендатора	С арендатором

retail.realtor.ru/moscow/13342/

PENNY LANE REALTY Торговая Недвижимость
 Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)



Тип объекта	помещение
Доходность %	9.9%
Окупаемость	10 лет
Сроки договора аренды	До До 2024
Месячный арендный поток	1 311 590 руб.

Арендатор: продуктовая федеральная сеть «Пятёрочка». Площадь: 671,5 м. Высота потолков: 3,35 м Договор аренды: 7 лет (до 17.10.2024 г.) ежегодная индексация 5%. Месячный арендный поток-1270 000 руб. Мощность: 83 квт. 1-ая линия домов. Свободная планировка, есть алкогольная лицензия. Площадь торгового зала 400 м2 Помещение в частной собственности физического лица. Вся площадь в 1-м этаже. Стабильный бизнес, хорошее расположение, взвешенная цена.

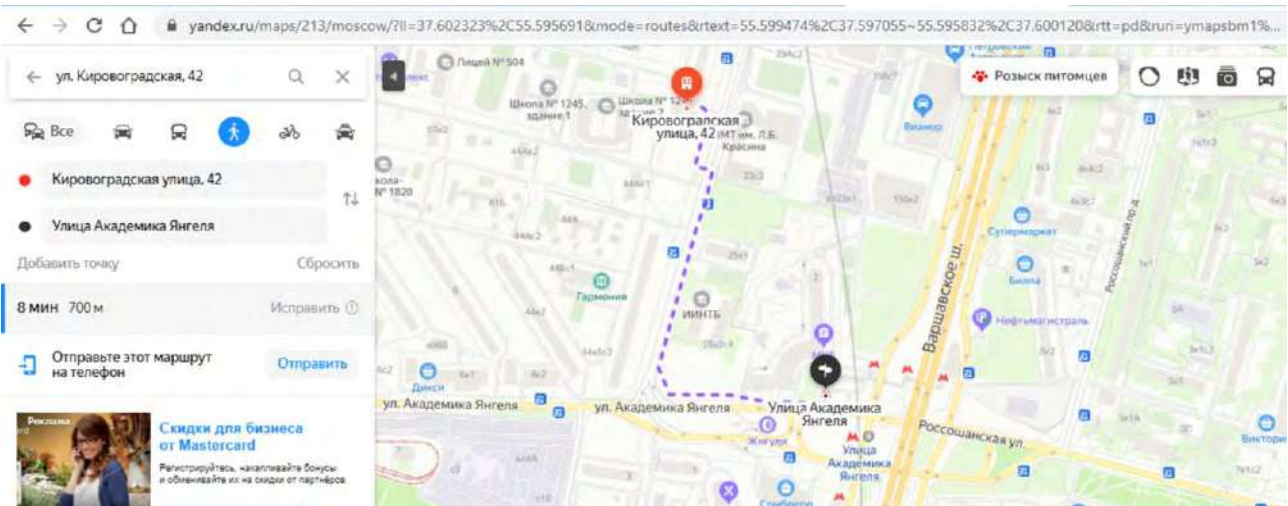
Связаться с представителем

Ваше имя * Телефон *

Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 13342 – Продажа помещения 671 кв.м. ЮАО ул. Кировоградская, 42. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

Соколянский Денис
 +7 (903) 780-35-03 sokol@realtor.ru
[Расскажите моим коллегам](#) [Отправить заявку](#)





<https://retail.realtor.ru/moscow/34378/>

retail.realtor.ru/moscow/34378/

PENNY LANE REALTY Торговая Недвижимость
 Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)

Продажа помещения 1135 кв.м. ЮВАО ул. Домодедовская, 1к1 1135.00 м² 240 000 000 ₺

198 просмотров Пот 34378 [Добавить в избранное](#) [Версия для печати](#) [Повысить свою цену](#)

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Орехово
Расстояние пешком до метро	12 мин.
Этаж	1
Район (Округ)	ЮВАО
Улица	Домодедовская
Эл. мощность	71 квт.
Наличие арендатора	С арендатором
Тип объекта	помещение
Доходность %	11.5%
Окупаемость	8 лет
Месячный арендный поток	2 300 000 руб.



retail.realtor.ru/moscow/34378/

PENNY LANE REALTY
 Real Estate Russia Residential and Commercial Properties

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
 Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект +7 (495) 150-12-22 **Заказать звонок**

Окупаемость **8 лет**
 Месячный арендный поток **2 300 000 руб.**

Продажа торгового помещения 1135 м2 с арендатором супермаркет "Магнит" на ул. Домодедовская, д. 1к1 (12 минут пешком от м. Орехово). 1 линия домов на пересечении с ул. Шипиловская.

665 м2 на 1 этаже, подвал 470 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 71 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Имеется зона загрузки. **ОЧЕНЬ ОЖИВЛЕННОЕ МЕСТО**

Арендатор: продуктовая сеть "Магнит", долгосрочный договор, месячная арендная плата 2 300 000 рублей, ежегодная индексация 6%

Связаться с представителем

Ваше имя * Телефон *

Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 34378 – Продажа помещения 1135 кв.м. Ю840 ул. Домодедовская, 1к1. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

Шаршуков Виктор
 +7 (925) 117-97-81 282000@realtor.ru

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.712958%2C55.611689&mode=routes&rttext=55.617565%2C37.705691~55.612271%2C37.695772&rtt=pd&uri=~&z=15

← Домодедовская улица, 1к1

Все

Домодедовская улица, к1Авл34

Орехово

Добавить точку Сбросить

13 МИН	1,1 км	Исправить
15 МИН	1,3 км	Исправить
15 МИН	1,3 км	Исправить




https://www.cian.ru/sale/commercial/225395734/

17 дек. 13:20 579 просмотров, 1 за сегодня Р Платное

Здание, 861 м²
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 11 [На карте](#)
▲ Лермонтовский проспект - 11 мин. пешком ▲ Жулебино - 4 мин. на транспорте
▲ Косино - 12 мин. пешком
▲ Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД

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




10 фото

861 м² **1 этаж**
Площадь Этажность

200 000 000 Р ↓

232 289 Р за м²

✓ PRO
Роман Чеухин
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2000 года
 Еще 9 объектов



+7 981 666-03-82
+7 981 666-03-95

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

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

[Написать сообщение](#)

17 дек. 13:20 579 просмотров, 1 за сегодня Р Платное

Здание, 861 м² ❤️

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Продается одноэтажное здание, в шаговой доступности от метро. Хороший пешеходный трафик. Мощность электроэнергии 60 кв. Есть свой въезд и разгрузка для фур. Земельный участок в собственности и здание тоже. Хорошие вложения для инвестиций.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	200 000 000 Р	Налог	НДС включен: 33 333 333 Р
Стевка	232 289 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

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

О здании

Высота потолков	4 м	Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Нет	Общая площадь	861 м ²
Линия домов	Первая		


Статус участка: В собственности

Вход: Отдельный с улицы

200 000 000 Р ↓

232 289 Р за м²

✓ PRO
Роман Чеухин
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2000 года
 Еще 9 объектов



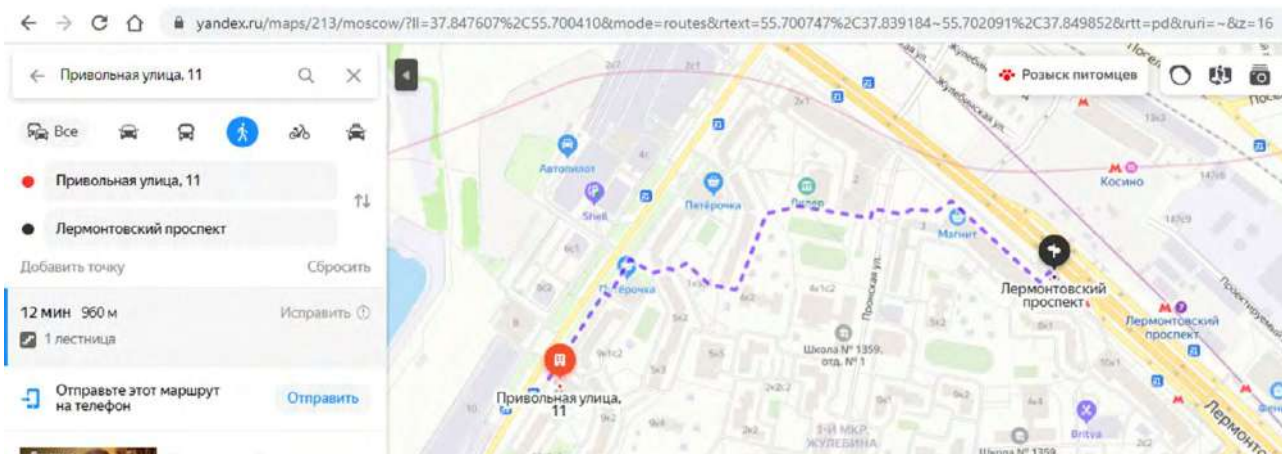
+7 981 666-03-82
+7 981 666-03-95

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

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

[Написать сообщение](#)





<https://www.cian.ru/sale/commercial/235881579/>

17 дек, 13:07 350 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 1 062,2 м²

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Пролетарский просп., 14/49К3 [На карте](#)

Царицыно - 3 мин. на транспорте Каширская - 4 мин. на транспорте
Кантемировская - 5 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

280 000 000 Р
263 604 Р за м²

7,5% годовых с господдержкой*

Консалт Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 286 объектов

+7 901 129-71-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

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

Новый технопарк Pererva
Проект готов! 15 мин. пешком от метро.
Офисы и 3-этажные блоки от 27 до 6300 м². От 105 000 руб./м²
+7 (495) 125-21-90

1 062,2 м² Площадь
1 из 12 Этаж
Свободно Помещение

5 фото



cian.ru/sale/commercial/235881579/

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 1 062,2 м²

Онлайн-показ

280 000 000 Р
263 604 Р за м²

PRO
Консалт Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 286 объектов

+7 901 129-71-73

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены на бусте. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

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

Новый технопарк Pelena
Проект готов! 15 мин. пешком от метро.
Офисы и 3-этажные блоки от 27 до 650 м².
+7 (495) 135-26-96

Готовый арендный бизнес! Продаем встроенно-пристроенное помещение к 12-ти этажному жилому дому.

Уникальная локация - 200 метров от ст. метро "Кантемировская", помещение расположено на пешеходной тропе к крупному жилому массиву. Интенсивный пешеходный трафик! Рядом с объектом находится большая парковка.

- Первая линия домов.
- Общая площадь: 1062,2 кв.м., вся на первом этаже.
- Открытая планировка (сетка колонн).
- Отдельные входные группы с фасада и со двора, обособленная зона разгрузки.
- Витринные окна.
- Электрическая мощность: 150 кВт.

Арендаторы - супермаркет "Пятерочка", "Литра", "Хозтовары", "Парикмахерская", "Белорусские продукты", МАП - 2 550 000 рублей. Окупаемость - 9,1 лет.

Прямая продажа от собственника! Торг возможен. Дополнительная информация по телефону, ЛОТ 110-809

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: кафе/ресторан, автомойка, автосервис, бытовые услуги, ресторан, стоматология, фотостудия, автозапчасти, автосалон, букмекерская контора, бытовая техника, готовый бизнес, детские товары, зоотовары, косметология, нотариальная контора, рабочее место, санаторий, сто, столовая, товары для дом...

[Показать все](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 901 129-71-73

Искать вдоль маршрута

Все

- Кантемировская улица, 49к3/14
- метро Кантемировская

Добавить точку Сбросить

2 мин 180 м Исправить



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_574_m_1894411700

[avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_574_m_1894411700](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_574_m_1894411700)

Торговое помещение, 574 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

27 ноября в 17:10

22 000 ₪ в год за м²

залог 1 052 333 ₪

8 495 760-16-48

Написать сообщение

Бизнес-Недвижимость

Агентство

На Авито с августа 2014

БИЗНЕС

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Злата Ягушева

№ 1894411700, 1594 (+3)



[avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_574_m_1894411700](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_574_m_1894411700)



22 000 ₪ в год за м²

залог 1 052 333 ₪

8 495 760-16-48

Написать сообщение

Бизнес-Недвижимость

Агентство

На Авито с августа 2014

БИЗНЕС

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Злата Ягушева

№ 1894411700, 1594 (+3)

Площадь: 574 м²

Москва, Пролетарский пр-т, 24

● Кантемировская, 400 м ● Царицыно, 1,5 км

● Каширская, 2,6 км

Показать карту

Крупный собственник АО "Бизнес-Недвижимость" предлагает в аренду торговое помещение в 4-х этажном административном здании. 5 минут пешком от метро "Кантемировская". Густонаселенный жилой район. Отдельный вход. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафики.

- Арендваемая площадь 574 кв.м. на 1 этаже.
- Смешанная планировка. Возможна перепланировка, организация и оформление пространства под задачи вашего бизнеса.
- Помещение предлагается в состоянии за выездом арендатора (продуктовый супермаркет).

Арендная ставка – 22 000 руб. за м² в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. ОПЛАЧИВАЮТСЯ ОТДЕЛЬНО: коммунальные платежи.

Возможно получение специальных условий подключения интернета/телефонии от МГТС для арендаторов.

Звоните и записывайтесь на показ помещения!

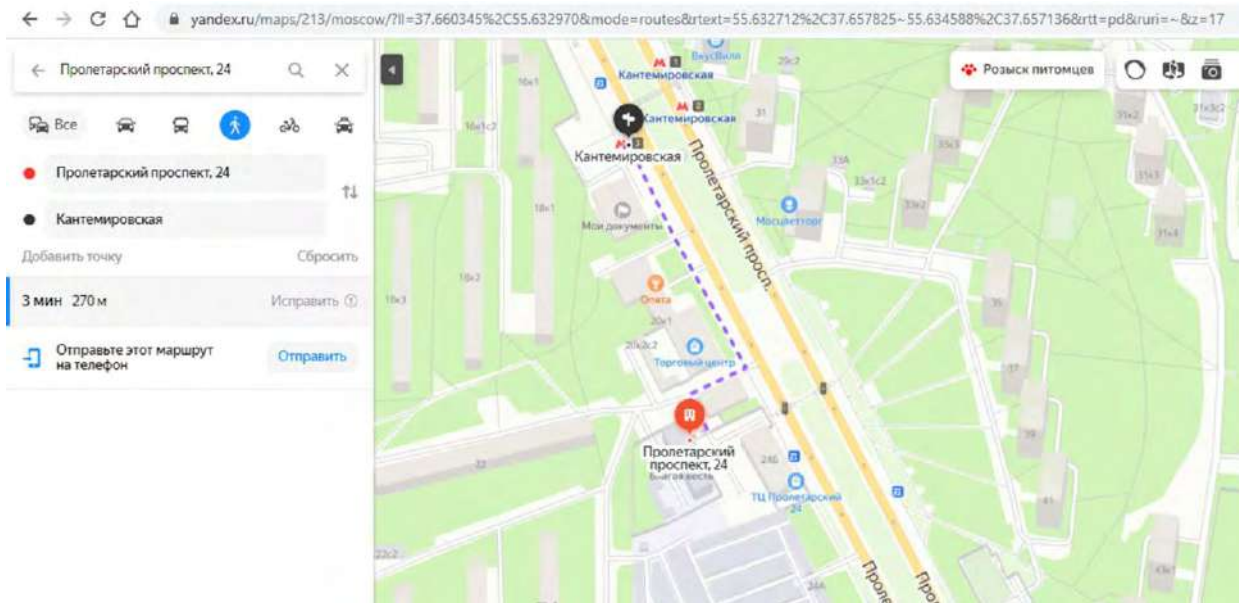
Бизнес-Недвижимость

Крупный собственник коммерческой недвижимости в Москве. Аренда офисов и помещений свободного назначения без комиссии!



Офисные помещения от 14 до 577 м²
805 850 ₪





<https://www.cian.ru/rent/commercial/247078310/>

19 дек, 12:00 8 просмотров, 2 за сегодня Р Платное

Свободное назначение, 350 м²
в торговом доме «на ул. Братеевская, 25»
Москва, ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 25 На карте

Алма-Атинская - 7 мин, пешком
Шипиловская - 7 мин, на транспорте
Борисово - 11 мин, пешком

В избранное
Поделиться
Пожаловаться

4 фото

600 000 Р/мес. ▼

20 572 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

PRO

Invest 7
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 948 объектов

+7 983 666-84-43

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

Виктор Шундрик
Нет отзывов

Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79



cian.ru/rent/commercial/247078310/



350 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

600 000 Р/мес.


20 572 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

PRO
Invest 7
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 948 объектов

+7 983 666-84-43

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

 **Виктор Шундрик**
Нет отзывов

Возможное назначение


Ещё: аптека

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 983 666-84-43

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

Условия сделки

Цена	600 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	20 572 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

 Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
 Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте www.nsh.dom.ru.

СКИДКА 60%
на полгода аренды

Бизнес-центр «Симон Плез»
 Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при заключении договора до конца марта 2021 г. Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96

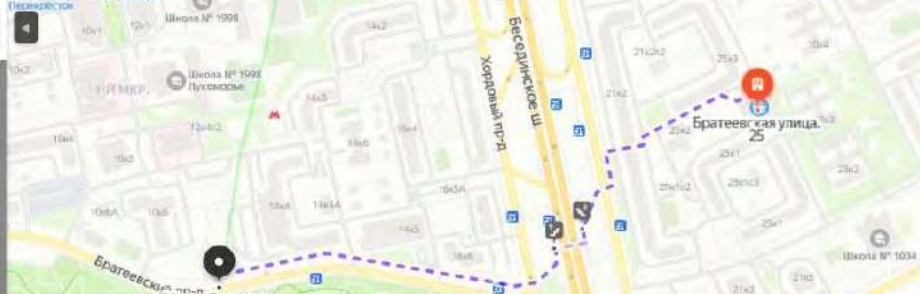
Искать вдоль маршрута

Все

● Метро Борисово

Добавить точку Сбросить

11 МИН 900 м Исправить





https://www.cian.ru/rent/commercial/245917410/


cian.ru/rent/commercial/245917410/
21 дек, 17:17 👁️ 32 просмотра, 0 за сегодня
📄 **Платное**

Свободное назначение, от 65 до 315 м²

Москва ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное. Ореховый бул., 7К1 [На карте](#)

📍 Домодедовская - 10 мин. пешком 📍 Орехово - 12 мин. пешком

♥ В избранное ↔ 📄 📁 📧 ⚠️ Пожаловаться



Онлайн-показ

от **195 000**

до **787 500 ₺/мес.**

от 30 000 ₺ за м² в год

✉️ [Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, НДС; без комиссии

✔️ PRO

Галерея Недвижимости

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
[Еще 127 объектов](#)





+7 981 666-49-12
+7 981 666-75-92

📧 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](#)

cian.ru/rent/commercial/245917410/

От 65 до 315 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Онлайн-показ

от **195 000**

до **787 500 ₺/мес.**

от 30 000 ₺ за м² в год

✉️ [Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, НДС; без комиссии

✔️ PRO

Галерея Недвижимости

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
[Еще 127 объектов](#)

+7 981 666-49-12
+7 981 666-75-92

📧 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](#)

Доступные площади

Площадь	36 000 ₺ за м ² /год	195 000 ₺/мес
65 м ²	36 000 ₺ за м ² /год	300 000 ₺/мес
100 м ²	36 000 ₺ за м ² /год	450 000 ₺/мес
150 м ²	30 000 ₺ за м ² /год	787 500 ₺/мес

сдаст помещение свободного назначения общей площадью 315 м², (возможно разделить на 100м² + 150 м² + 65 м²), три входа, первая линия, отдельно стоящее здание, проходное место, большой пеший трафик, предусмотрена зона разгрузки, 1-й этаж, остановка автобуса на против, возможно получение алкогольной лицензии, мощность 65 кВт. Идеально под магазин продуктов и хозяйств, парикмахерскую, аптеку, пекарню.....

Возможное назначение


Еще: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 981 666-49-12, +7 981 666-75-92

Ильинична Марина

Нет отзывов

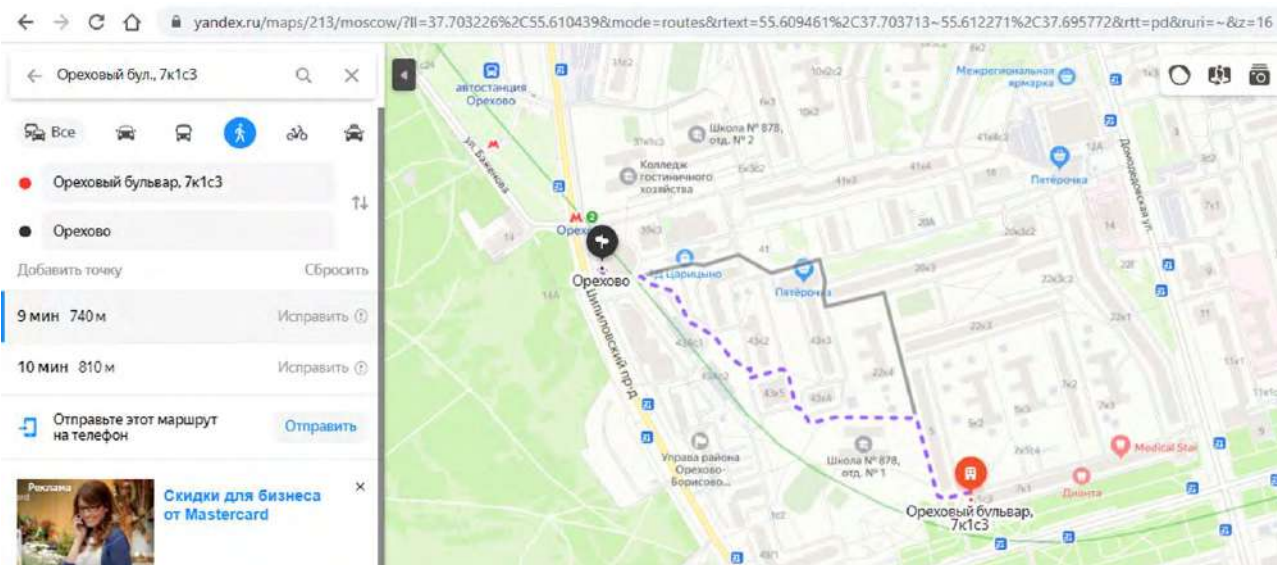


ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м.
м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

108

Передан через Диадок 29.12.2020 12:28 GMT+03:00
07804d11-4f78-47e9-8b33-7c3335029787
Страница 108 из 194



<https://www.cian.ru/rent/commercial/245604238/>

cian.ru/rent/commercial/245604238/

26 ноя, 15:34 20 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, 355,2 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Россошанский проезд, 2А [На карте](#)
Улица Академика Янгеля · 10 мин. пешком Пляжская · 19 мин. пешком
Красный Строитель · 20 мин. пешком

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

19 фото

355,2 м² 1 из 3 Свободно
Площадь Этаж Помещение

800 000 Р/мес. [↑](#) [↓](#)
27 028 Р за м² в год

ID 15586174
+7 901 129-60-63

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](#)



cian.ru/rent/commercial/245604238/

Фотографии (19) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 355,2 м²

Сдаются торговые площади на первом этаже в ТЦ Созвездие. Аренда прямая от собственника. Возможно оформление долгосрочного договора аренды. Все коммуникации, хорошее электроснабжение. Своя парковка, вокруг ТЦ жилой массив. В ТЦ имеется ресторан (2 этаж), магазин Хозтоваров, Парикмахерская, Пекарня, Детский игровой По стоимости маленьких помещений звоните.

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

Условия сделки

Цена	800 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	27 028 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Понаблюдаться](#)

Тип помещения: в торговом комплексе
 Номер налоговой: 26
 Юридический адрес: Предоставляется
 Высота потолков: 4 м
 Витринные окна: Есть

800 000 Р/мес. ↑ ↓

27 028 Р за м² в год

ID 15586174

+7 901 129-60-63

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

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

[Написать сообщение](#)

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.609418%2C55.596708&mode=routes&rtxt=55.600464%2C37.607334-55.596042%2C37.602722&rtt=pd&uri=-&sz=16

← → ↻ 🏠

Россошанский проезд, 2А

Все 🚗 🚘 🚚 🚶 🚲 🚚

● Россошанский проезд, 2А

● Улица Академика Янгеля

Добавить точку Сбросить

9 мин 710 м Исправить

☑ 1 лестница

📱 Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Гостиница «SM Royal» Адлер Скидка 40%
200м до моря. Центр города. Свой бассейн на крыше и ресторан.



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Здание	
Всего листов раздела 1: 2	Вид объекта недвижимости	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:05:0011009:1100		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011009		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3707/25; Условный номер 2123463 24.02.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 45244		
Адрес (местоположение):	Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Ясеневая, д. 40		
Площадь, м2:	770.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Магазин		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1989		
Год завершения строительства:	1989		
Кадастровая стоимость, руб.:	75807956.47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0011009:89		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0011009:13156		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

и. Д. Д. Д.



Лист 2

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание.			
Получатель выписки: Сморгунова Елизавета Анагольевна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
3 сентября 2020г:		Всего листов выписки: 10	
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2 31.08.2020 10:25:26
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	31.08.2020 18:46:46	
	номер государственной регистрации:	77:05:0011009:1100-77/051/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Измен-я и допол-я № 3936-4 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-5 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-6 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-1 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-1, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-2 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-2, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-3 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
3 сентября 2020г.	Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.2	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 27.12.2017 20:18:08
	номер государственной регистрации: 77:05:0011009:1100-77/005/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 25.12.2017 на 10 лет с даты государственной регистрации
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 782.5706086
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого здания, № 13394, Выдан 08.12.2017
4	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

-5-

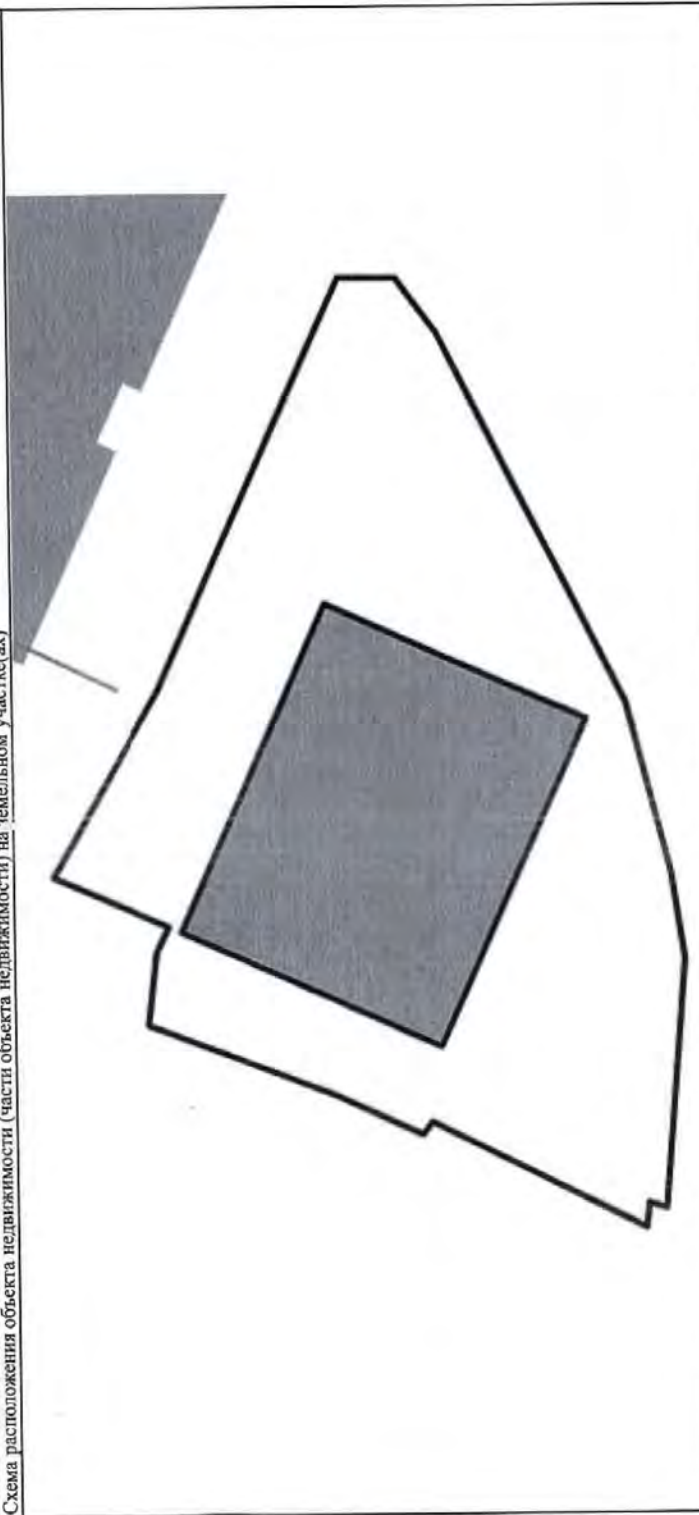


Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
6	вид объекта недвижимости
Лист №1 Раздел 5	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.	Всего разделов: 6
Кадастровый номер:	77:05:0011009:1100

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

-6-



Раздел 5.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2
Всего листов раздела 5.1: 2	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	77-05:0011009:1100

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м
	X	Y	
1	-6496.06	15608.55	-
2	-6508.95	15637.3	-
3	-6531.8	15627.04	-
4	-6518.91	15598.3	-
5	-6496.06	15608.55	-
Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м			
	5	0.1	
	0.1		
	0.1		
	0.1		
	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	Глубина, высота, м	
		H1	H2
		6	7
		данные	данные
		отсутствуют	отсутствуют
		данные	данные
		отсутствуют	отсутствуют
		данные	данные
		отсутствуют	отсутствуют
		данные	данные
		отсутствуют	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

7-



Лист 8

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат ПМСК Москвы

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 7 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

		Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 7		Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10		
3 сентября 2020г.		77:05:0011009:1100				
Кадастровый номер:						
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования данные отсутствуют	Площадь, м2
1	77:05:0011009:13156	1	2123463/0001	Нежилое помещение		707.8

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия


М.П.

- 9 -



Раздел 8 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100	
Кадастровый номер:		77:05:0011009:13156	
1 этаж		Номер этажа (этажей): 1	
ул. Ясневая д.40			
здание в стадии разрушения			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности:		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

- 10 -
- 2 -



Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	03.09.2020 22:45:46	Дата и время проверки	04.09.2020 10:43:12
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

- ва Российская Федерация. Город Москва
Седьмого сентября две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-634.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 500 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 1000 руб.



Смор

Е.А. Сморгунова



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 10 (десять)
листов.

Нотариус

Смор



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке

№	М	-	0	5	-	0	5	3	8	0	0
(Номер договора)											
1	1	0	3	2	0	1	9				
(Число)				(Месяц)				(Год)			
77:05:0011009:89											
(Кадастровый №)											
05/01/08392											
(Условный №)											



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Саманова Дмитрия Викторовича, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2019 г., зарегистрированной в реестре за № 77/44-1/17-2019-14-553, с одной стороны, и **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Бобкина Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» от 29 января 2019 г. № 33-5-8879/19, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **2 648 (две тысячи шестьсот сорок восемь) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:05:0011009:89**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, Ясенева улица,**



2

вл. 40, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под магазины в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в пункте 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено нежилое здание общей площадью 770,8 кв.м по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, принадлежащее Арендатору на праве собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 января 2019 г. № 77/100/133/2019-6928, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 04 августа 2017 г. № 77:05:0011009:1100-77/005/2017-2).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **29 января 2068 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.



В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункт 3.2 и пункт 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.



4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендатор обязан выполнять требования об охране и реабилитации водных объектов, использовать земельный участок в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком.



Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.



5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.



7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из



8

Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2 - Расчет арендной платы



11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 121248, г. Москва, пр-кт Кутузовский, д. 9, корп. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 121248, г. Москва, пр-кт Кутузовский, д. 9, корп. 1
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7730647114/ 773001001 ОКПО 92575553
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40702810500000021974
в Отделение 1 Москва	в Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810345250000745
БИК 044583001	БИК 044525745
Телефон 8-495-777-77-77	Телефон: 8 (916) 573-56-90

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

«  » 2019 года
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор ЗАО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»

«  » 2019 года
М.П.  П.А. Бобкин



Приложение 1 к Договору
 М-05- 053800
 от « 17 » марта 2019 г.

Раздел 1

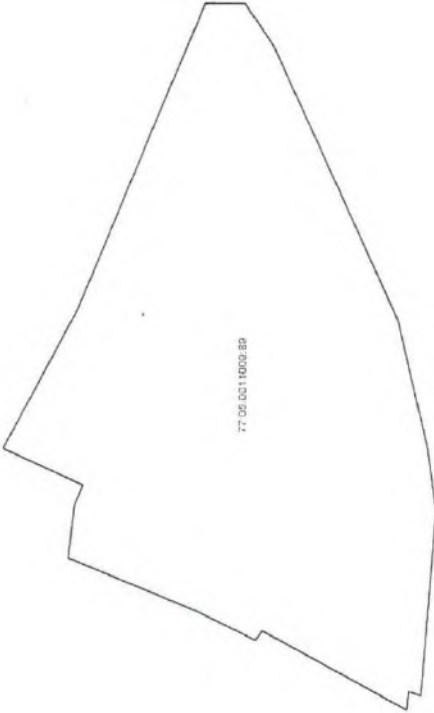
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77-05:0011009-89	
Номер кадастрового квартала: 77-05:0011009			
Дата присвоения кадастрового номера: 11.10.2005			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40			
Площадь: 2648 +/- 18 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 93599279.68			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77-05:0011009:1100, 77-05:0011009:14405			
Категория земель: Земли населённых пунктов			
Виды разрешенного использования: магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.			
Получатель выписки:			
(полное наименование должника)		(полный)	
		(инициалы, фамилия)	

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 77:05:0011009:89	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
(полюс наименования земель)	(полюс)
(полюс наименования земель)	(полюс)
	М.П.



Приложение 2 к Договору
№ М-05- 053800
от «11» марта 2019 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- 053800 -001

Арендатор: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»
Адрес участка: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40
Кадастровый номер 77:05:0011009:89

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	2 648
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	93 599 279,68
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	1 403 989,20

*В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105022028001120
ОКТМО: 45 922 000;
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года
ФЛС № М-05- 053800 -001 НДС не облагается.



4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы


« _____ » 2019 года
М.П.

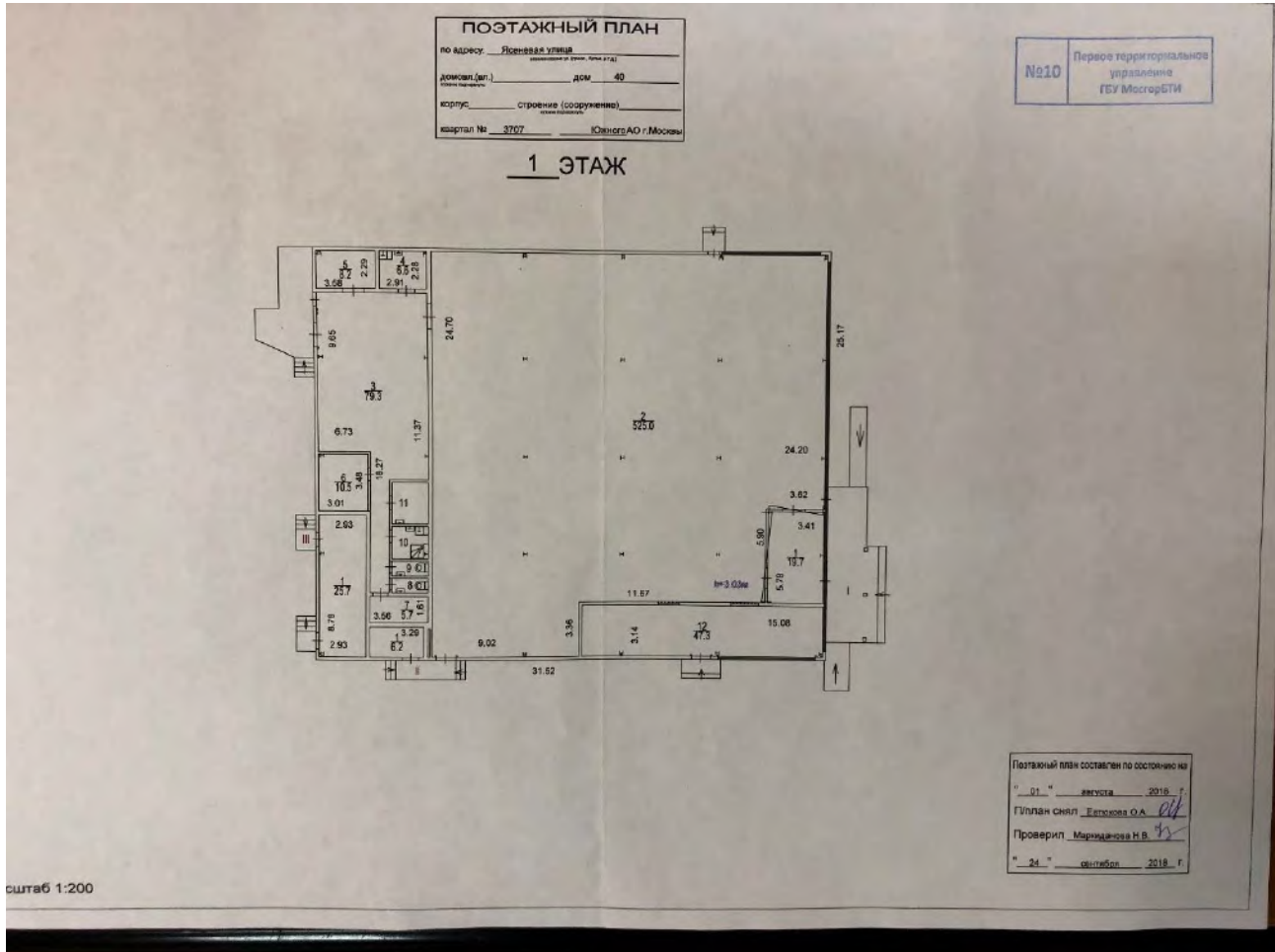
От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»


« _____ » 2019 года
М.П. ДИАЛОГ







Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Целевое назначение объекта: **ДОГОВОР**
Город: **Москва**
Дата регистрации: **27 Дек 2017**
Идентификационный номер: **77:05:0011009:1100-77/005/2017-2**
Имя: **ШУСТОВА С.С.**

ДОГОВОР № 13394
аренды нежилого здания

«08» декабря 2017 года

Закрытое акционерное общество «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ», зарегистрированное 04.07.2011 г., присвоен ОГРН 1117746524774, ИНН 7730647114, КПП 773001001, место нахождения: 121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Тельбухова Игоря Владимировича, 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 Тарасова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной Галковой Еленой Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Сидорова Кирилла Евгеньевича «07» декабря 2016 г. и зарегистрированной в реестре за № 10-17588, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона**»/«**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество общей площадью **770,8 (Семьсот семьдесят целых и восемь десятых) квадратных метров, этаж – 1 (один), назначение – нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100** (далее – «**Здание**») расположенное по адресу: **г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40**. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации 77:05:0011009:1100-77/005/2017-2 от 04.08.2017 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной 01.12.2017 № 99/2017/39864043 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Копия Выписки из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору.
- 1.2. Целевое назначение Здания: розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. С целью использования Здания в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Здании административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать часть Здания не более 10% от общей арендуемой площади в субаренду. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором части Здания не более 10% от общей арендуемой площади в субаренду под вышеуказанные цели, а также под любые иные цели, не запрещенные законодательством РФ, за исключением размещения аптеки, салона сотовой связи.
- 1.3. Передача Арендатору Здания по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение 5 (пяти) календарных дней с даты исполнения Арендодателем п. 2.1.23. настоящего Договора.
- 1.4. Арендодатель гарантирует, что:
- 1.4.1. на дату подписания Акта приема-передачи будет иметься техническая и юридическая возможность для обеспечения Здания коммунальными услугами в объемах, указанных в п.1.4.2 настоящего договора, о чем у Арендодателя будут подтверждающие документы (технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями и/или соответствующие договоры ресурсоснабжения),
- 1.4.2. с момента передачи Здания по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Здания. Здание будет обеспечено коммунальными услугами в следующем объеме:
- электроснабжением единовременной мощностью в объеме не менее 110 кВт;
 - холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м³ в день;
 - горячим водоснабжением в объеме не менее 2 м³ в день;
 - сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание;
 - водоотведением (канализацией).



Арендодатель гарантирует, что к моменту передачи Здания по Акту приема-передачи им будут заключены и надлежащим образом исполняются договоры ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Здание (в т.ч. в случаях, предусмотренных действующим законодательством, письменные договоры на поставку коммунальных услуг, заключенные непосредственно с ресурсоснабжающей организацией) в объеме, предусмотренном настоящим пунктом. Надлежащим исполнением настоящей гарантии является предоставление Арендодателем Арендатору копий договоров ресурсоснабжения в порядке, предусмотренном п.2.1.8. настоящего договора.

- 1.5. Для использования Арендатором Здания в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.2. настоящего договора, Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором работ по перепланировке Здания согласно Приложению № 3 к настоящему договору, при условии, что Арендатор обязуется выполнять ремонтные работы в соответствии с нормами действующего законодательства, а также строительными нормами и правилами:
- 1.5.1. при проведении строительно-монтажных работ в Здании, осуществлять работы с привлечением подрядных организаций, имеющих необходимые разрешения и допуски, действительные на весь период проведения работ, с применением качественных сертифицированных материалов, отвечающих в том числе, требованиям противопожарной безопасности.
- 1.5.2. строго соблюдать в Здании правила пожарной безопасности, эксплуатации энергоустановок и коммунальных систем, техники безопасности, охраны труда.
- 1.5.3. в ходе проведения работ осуществлять уборку Здания от строительного мусора и вывоз мусора за свой счет, а также нести риск случайной гибели, повреждения или кражи оборудования, материалов, завезенных Арендатором в Здание и используемых для осуществления работ.

- 1.6. Зона эксплуатационной ответственности Арендатора за Здание, в т.ч. за инженерные сети, ограничивается внутренними границами Здания, при этом граница разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяется Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 7 к настоящему договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражается состав энергопринимающих устройств и документации о технологическом присоединении к электрическим сетям, состав теплотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.

При возникновении неисправностей и/или аварий, а также при необходимости проведения ремонта инженерных сетей, которые входят в границы эксплуатационной/балансовой ответственности Арендодателя, Арендодатель за свой счет в минимально технически необходимые сроки обеспечивает проведение таких работ.

При этом в случае не проведения указанных работ Арендодателем в минимально технически необходимые сроки, Арендатор вправе за свой счет произвести необходимый ремонт, обеспечить устранение неисправностей/аварий и их последствий, и потребовать от Арендодателя возмещения понесенных необходимых расходов, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

- 2.1. **Арендодатель обязуется:**
- 2.1.1. Передать Арендатору Здание по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.3. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.4. настоящего договора и Приложением № 4 к настоящему договору.
- 2.1.2. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Здания организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, сезонного отопления, на уборку прилегающей к зданию территории), надлежащим образом оплачивать их услуги.
- 2.1.3. В день подписания Акта приема-передачи по настоящему договору предоставить Арендатору в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, место для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Плата за предоставление места для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов входит в состав арендной платы.
- 2.1.4. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию территории место для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м³ каждый, предназначенных для хранения



- твёрдо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.
- 2.1.5.** Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Здание и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки входит в состав арендной платы.
- 2.1.6.** В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Здания системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 8 (восьми) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии, устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
- 2.1.7.** В дату подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, предоставить Арендатору зависящую от Арендодателя и требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
Арендодатель обязуется согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.
По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности выделить, иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором и его субарендаторами наружных рекламных вывесок и рекламных щитов.
Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет собственными силами и за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.
- 2.1.8.** В дату подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору передать Арендатору заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Здание в объеме, согласованном Сторонами в п.1.4.2. настоящего договора (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, на уборку прилегающей к зданию территории, водоотведения), а также предоставить Арендатору зависящую от Арендодателя и требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий. В случае если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные в настоящем пункте договоры должны быть заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.
В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в срок пять рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:
- технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, подтверждающие, что имеется техническая возможность обеспечить Здание коммунальными услугами в объемах, указанных в п.1.4.2 настоящего договора,
 - необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Здание,
 - предоставлять Арендатору по его требованию документацию, зависящую от Арендодателя и необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
- 2.1.9.** За свой счет производить капитальный ремонт Здания либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Здания.
- 2.1.10.** Арендодатель в случаях предусмотренных законодательством, обязуется не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за оплачиваемый месяц.
- 2.1.11.** Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания.



- 2.1.12. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания (за исключением арендуемой части Здания), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.
- 2.1.13. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию территории в соответствии с границами зоны ответственности (Приложение № 5 к настоящему договору), включая расчистку и вывоз снега в зимний период.
- 2.1.14. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора, в том числе в случае возникновения условий, предусмотренных п.5.3 настоящего Договора, а равно неисполнение условий, предусмотренных п. 5.1 настоящего Договора, Арендодатель обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Здания, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Здания к использованию по целевому назначению (стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора и Приложении № 6), при этом указанная стоимость определяется по документам, подтверждающим фактические затраты с учетом ежегодной амортизации 10%.
- 2.1.15. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Зданием и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.
- 2.1.16. Арендодатель выделяет Арендатору площадку/место под установку охладителей (конденсаторов) рядом со зданием/на здании (требуется минимальное удаление от ЦХМ). Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (Н), вес 500 кг. При размещении охладителей (конденсаторов) на площадке рядом со Зданием минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 2 (два).
Плата за предоставление площадки/места под установку охладителей включена в арендную плату.
- 2.1.17. Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из сторон Договора, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты. Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.
Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.
Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.
В случае отсутствия возражений со стороны получателя сверки по проекту Акта сверки направленного стороной инициатором сверки в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции инициатора сверки. При этом получатель сверки обязан в тот же срок передать инициатору сверки Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью получателя сверки.
- 2.1.18. В течение 6 (шести) месяцев, с даты окончания ремонтно-строительных работ Арендатора согласовать проведенную Арендатором перешланировку со всеми уполномоченными органами и организациями и передать один экземпляр согласованной проектной документации Арендатору.



В срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты согласования Арендодателем проектной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендодатель обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический паспорт и Технический план здания, которые должны отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство здания и передать по 1 (одному) подлинному экземпляру и 1 (одной) нотариально заверенной копии Арендатору.

2.1.19. В срок не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п.2.1.18 настоящего Договора:

- внести изменения в единый государственный реестр недвижимости на основании Технического плана, изготовленного в соответствии с п. 2.1.18. настоящего договора;
- предоставить Арендатору оригинал выписки из ЕГРН в отношении Здания с учетом внесенных изменений;
- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.1.20. В течение всего срока действия настоящего Договора гарантирует надлежащее техническое состояние кровли Здания. При необходимости своими силами и за свой счет производит ремонт кровли Здания, в указанный период. Необходимость проведения ремонта кровли Здания определяется Арендатором на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации, посредством направления Арендодателю уведомления о наличии такой необходимости, подтвержденной заключением независимой экспертной организацией.

В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента направления Арендодателю уведомления, Арендодатель обязан согласовать с Арендатором объем и сроки необходимого ремонта кровли Здания. При осуществлении ремонта кровли Арендодатель обязан причинять как можно меньше неудобств деятельности Арендатора и/или его субарендаторов. При этом с целью минимизации препятствий для деятельности Арендатора с ним должны быть письменно согласованы сроки проведения, график и технология выполнения работ по ремонту кровли, при этом Арендатор не вправе необоснованно отказать в данном согласовании Арендодателю.

- Если в ходе указанного согласования Арендатор придет к выводу, что осуществление ремонта кровли Здания препятствует или ограничивает использование Здания по назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, он вправе не осуществлять торговую деятельность в Здании (приостановить использование Здания по настоящему договору) в течение времени проведения ремонта кровли, предупредив об этом Арендодателя до окончания процедуры указанного выше согласования. В этом случае арендная плата и иные платежи за весь срок приостановления не начисляются и не уплачиваются.
- В случае необходимости проведения ремонта кровли Здания, и неисполнения вышеуказанного обязательства Арендодателем, Арендатор вправе своими силами выполнить указанные в настоящем пункте работы и потребовать от Арендодателя возмещения понесенных необходимых расходов, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя. Указанные расходы по отдельному соглашению сторон могут быть зачтены в счет снижения арендной платы по настоящему Договору.

2.1.21. В течение срока действия настоящего Договора, выполнять благоустройство, прилегающей к Зданию территории и парковки, в том числе и в рамках городских программ, а также проведение работ по асфальтировке, содержанию и уборке прилегающей к Зданию территории и парковки.

В случае проведения вышеуказанных работ Арендатором, Арендодатель обязуется компенсировать затраты Арендатора в полном объеме.

Указанные затраты по отдельному соглашению сторон могут быть зачтены в счет снижения арендной платы по настоящему Договору.

2.1.22. Нессти ответственность за содержание части площади Здания, в соответствии с Приложением № 7 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.

2.1.23. В срок не позднее «01» апреля 2018 года произвести ремонт Здания в соответствии с требованиями действующего законодательства, градостроительными нормами и правилами, с учетом Приложения № 8.

2.2. Арендатор обязуется:



2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.2.1.1, 1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Здание по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем любого из обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4., в том числе, в случае несоответствия Здания Приложению № 4 к настоящему договору, Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательств по подписанию Акта приема – передачи на срок, не превышающий общий срок неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4. настоящего договора.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.3. Использовать Здание по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.

2.2.4. Содержать Здание в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.

2.2.5. Незамедлительно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Здания.

2.2.6. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию территории, при условии предоставления Арендодателем, подтверждающих документов (акт выполненных работ, счет, счет-фактура (при применении общей системы налогообложения)), а также фактического исполнения обязанности, предусмотренной п. 2.1.13 настоящего Договора в следующем размере:

- В летний период (с 01 апреля по 30 сентября (включительно)) в сумме, не превышающей 11 465,25 (Одиннадцать тысяч четыреста шестьдесят пять) рублей и 25 копеек ежемесячно, НДС не облагается.
- В зимний период (с 01 октября по 31 марта (включительно)), в сумме, не превышающей 16 094,07 (Шестнадцать тысяч девяносто четыре) рубля и 7 копеек ежемесячно, НДС не облагается.

2.2.7. Произвести компенсацию расходов Арендодателя, связанных с согласованием перепланировки/переоборудования Здания, в соответствии с п. 2.1.18., п. 2.1.19. настоящего Договора, в сумме, не превышающей **770 000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен**, при этом Арендодатель обязуется передать Арендатору в сроки, установленные в п. 2.1.18., п. 2.1.19. настоящего Договора, комплект следующих документов:

- проект перепланировки/переоборудования Здания, выполненной Арендатором в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, согласованный с компетентными органами;
- технического паспорта на Здание, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Здания, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору в 2 (двух) экземплярах.
- технического плана на Здание, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Здания, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.
- документов, подтверждающих расходы Арендодателя на проектирование и согласование перепланировки/переоборудования Здания, выполненной Арендатором в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, а именно счета, счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения), акта выполненных работ.

Указанная компенсация осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендодателем указанных в настоящем пункте документов, при условии государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя указанный в ст.8 настоящей о Договора.

2.2.8. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором Здания, коридоров, переходов, холлов и иных зданий общего пользования, содержать Здание в надлежащем санитарном и техническом состоянии, обеспечивать его противопожарную безопасность.

В целях выполнения требований Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Постановления



Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 года «О противопожарном режиме», и/или иных норм, правил, требований, законов, регулирующих общественные отношения в сфере пожарной безопасности, Арендатор обязан обеспечить выполнение в Здании вышеуказанных документов, в том числе:

- 1.2.8.1. Назначить приказом ответственных за противопожарное состояние зданий и проведение инструктажей с персоналом.
- 1.2.8.2. Оборудовать Здание системой пожаротушения, Системой пожарной сигнализации и системой оповещения о пожаре (в случае необходимости);
- 1.2.8.3. Обеспечить здание необходимым количеством огнетушителей, согласно требованиям ППР, вести журнал учета огнетушителей и своевременно осуществлять их замену и перезарядку.
- 1.2.8.4. Обеспечить наличие и своевременно вносить изменения в планы эвакуации людей из зданий при изменении планировки и расстановки оборудования (возведение перегородок, перестановка стеллажей и т.д.).
- 1.2.8.5. Не загромождать пути эвакуации людей при возникновении пожара. Аварийные выходы оборудовать согласно требованиям ППР.
- 1.2.8.6. Оборудовать согласно требованиям ФЗ РФ места для курения. Категорически исключить курение в Здании.
- 1.2.8.7. Согласовывать с Арендодателем и организовывать согласно требованиям ППР проведение огневых, сварочных работ.
- 1.2.8.8. Выполнять предписания надзорных органов в части, касающейся соблюдения противопожарного режима в Здании.
- 1.2.9. По истечении срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора, вернуть Здание Арендодателю по Акту сдачи-приемки Здания в исправном и пригодном к эксплуатации состоянии в соответствии с Приложением № 3 и с учетом нормального износа и неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя (которое выражается в подписании Арендодателем Приложения № 3 к Договору).
- 1.2.10. В полном объеме возместить Арендодателю документально подтвержденный прямой ущерб, если при возврате Здания будут обнаружены недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния Здания по вине Арендатора, не связанные с нормальным износом. Такие недостатки должны быть обязательно отражены в Акте сдачи-приемки здания.
- 1.2.11. Не допускать посторонних лиц и складирование товаров (материалов) в технических зданиях Арендодателя (электрощитовая, тепловой узел, вентиляционная и т.д.). Двери технических зданий должны быть закрыты и опечатаны (опломбированы). Подход к техническим зданиям должен быть свободен.
- 1.2.12. В случае аварий, произошедших в Здании беспрепятственно допускать (без предварительного согласования с Арендатором и/или уведомления Арендатора представителей Арендодателя и/или представителей эксплуатирующей организации, а также работников специализированных ремонтно-строительных служб для устранения аварии.
- 1.2.13. Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по настоящему Договору Аренды в соответствии с условиями Договора.
- 1.2.14. Арендатор обязан получить все разрешения, согласования и заключения Государственных органов, необходимые для ведения деятельности, в соответствии с Целевым назначением. Копии этих документов Арендатор должен предоставлять Арендодателю сразу после их получения или продления.
Ответственность за неполучение или нарушение вышеуказанных разрешений, согласований и заключений Арендатор несет самостоятельно и за свой счет.
- 1.2.15. Арендатор обязуется не использовать труд иностранных работников, не имея разрешения на привлечение и использование иностранных работников, также обязуется не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение (такие разрешения) требуется в соответствии с федеральным законом. Всю ответственность за нарушение трудового и миграционного законодательства, за нарушение правил привлечения или фактического использования труда вышеуказанных лиц, несет Арендатор.
- 1.2.16. Соблюдать установленные законодательством и иными нормативными актами требования по охране окружающей среды и утилизации отходов, а также осуществлять плату за загрязнение окружающей природной среды (платежи за негативное воздействие), размещение отходов, другие виды вредного воздействия в случаях, предусмотренных законодательством РФ.



Заключить договор с соответствующей организацией на вывоз ТБО Арендатора, копию которого предоставить Арендодателю, и самостоятельно оплачивать услуги данной организации, а также нести все иные обязательства и расходы, связанные с обращением с отходами и предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2.17. Осуществлять за свой счёт охрану арендуемого Здания.

2.2.18. На весь Срок аренды Арендатор обязан осуществить следующие виды страхования:

2.2.18.1. Страхование ответственности Арендатора перед третьими лицами, возникающей из-за причинения вреда в результате коммерческой деятельности Арендатора в арендуемом Здании.

2.2.19. Арендатор обязуется не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по настоящему договору, не передавать Здание (или его часть) в поднаем без предварительного письменного согласия Арендодателя (за исключением субаренды не более 10%), а также не вступать в какие-либо иные сделки, следствием которых является обременение имущественных либо иных других прав Арендодателя.

2.2.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.2.21. Предоставить Арендодателю исполнительную документацию, которая в обязательном порядке должна включать в себя:

- Техническое заключение о состоянии несущих и ограждающих конструкций (при необходимости);
- Разделы по инженерным системам:
 - ✓ вентиляция/кондиционирование и отопление;
 - ✓ водоснабжение, водоотведение, дренаж (при необходимости);
 - ✓ электроснабжение и электроосвещение;
 - ✓ охранно-пожарные системы;
 - ✓ слаботочные системы и системы связи.

Документация должна включать в себя функциональные, принципиальные, однолинейные и монтажные схемы, схемы разводок, спецификации оборудования.

Исполнительная документация передается Арендодателю в течение 30 календарных дней с момента окончания работ.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.

2.3.2. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Здание на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.

2.3.3. Давать обязательные для исполнения письменные указания об устранении нарушений условий настоящего Договора, с указанием сроков устранения таких нарушений, если такие сроки не предусмотрены Договором, которые должны неукоснительно соблюдаться Арендатором.

2.3.4. Требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненного Зданию по вине Арендатора.

2.3.5. Расоргнуть настоящий Договор по основаниям и в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.6. Осуществлять все иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Самостоятельно (без дополнительного согласия Арендодателя) сдавать в субаренду часть Здания не более 10% от общей арендуемой площади, в том числе под цели, не предусмотренные п.1.2. настоящего договора. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно части Здания не более 10% от общей арендуемой площади в субаренду, за исключением размещения аптеки, салона сотовой связи.

2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Здания в соответствии с Приложением №3 к настоящему договору.



- 2.4.3. С даты подписания Акта приема-передачи к настоящему Договору использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- 2.4.4. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.
- 2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, Здания (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.
- 2.4.6. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
- 2.4.7. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Здании.
- 2.4.8. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые строительные и отделочные работы в Здании, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, в том числе производить работы в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанных выше работ, в том числе, но, не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Здания (в соответствии с Приложением № 3), установка дверей внутри Здания, установка оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит – систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы, необходимые Арендатору.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. За владение и пользование Зданием Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: **Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.**
- 3.2. На момент подписания Договора Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем за тридцать календарных дней до даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление, а также в течение 10 календарных дней с даты перехода на другую систему налогообложения направить Арендатору копии подтверждающих документов.
При использовании Арендодателем общей системы налогообложения, ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы будет составлять величину Минимальной ставки арендной платы, кроме того НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, величина Процентной ставки арендной платы будет рассчитываться, как процент от товарооборота не очищенного от НДС, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, включая НДС.
- 3.3. В течение первых двух месяцев аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **1440000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, НДС не облагается.**
- 3.4. В течение первых двух месяцев аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, ежемесячная Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.
- 3.5. **До государственной регистрации настоящего Договора и предоставления Арендодателем документов, необходимых для получения Арендатором лицензии на право осуществления розничной реализации алкогольной и спиртосодержащей продукции арендная плата оплачивается в следующем порядке:**
 - 3.5.1. За третий и четвертый месяцы аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **432000 (Четыреста тридцать две тысячи) рублей, НДС не облагается.**
 - 3.5.2. За третий и четвертый месяцы с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет **2,1% (Две целых и одна десятая процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с**



- законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.5.3. Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет 1152000 (Один миллион сто пятьдесят две тысячи) рублей, НДС не облагается.
- 3.5.4. Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет 5,6% (Пять целых и шесть десятых процентов) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.6. С даты государственной регистрации настоящего Договора и предоставления Арендодателем документов, необходимых для получения Арендатором лицензии на право осуществления розничной реализации алкогольной и спиртосодержащей продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:
- 3.6.1. За третий и четвертый месяцы аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет 720000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей, НДС не облагается.
- 3.6.2. За третий и четвертый месяцы с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет 3,5% (Три целых и пять десятых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.6.3. Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет 1440000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, НДС не облагается.
- 3.6.4. Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет 7% (Семь процентов) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.7. Под терминном «Товарооборот» применительно к настоящему договору Стороны понимают сумму выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором товаров в Здании через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, очищенного от НДС (при применении Арендодателем ОСН не очищенного от НДС).
- Для целей определения Товарооборота учитываются следующие виды поступлений:
- Доходы от продажи товаров и продуктов (продовольственных /непродовольственных), входящих в ассортиментный перечень Арендатора.
- В состав Товарооборота не включаются:
- Поступления от реализации основных средств Арендатора;
 - Доход от работы столовой, производства строительных работ, процентные доходы, если они не являются обычными доходами от коммерческой деятельности;
 - Оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Здании;
 - Скидки при уплате наличными и прочие скидки, бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей);
 - Все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Товарооборота;
 - Скидки для персонала;
 - Доходы от сдачи Здания или его части в субаренду;
 - Доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, доходы от размещения платежных терминалов.
- 3.8. В течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора, Арендатор перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере 2880000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается, который засчитывается Арендодателем в счет полной оплаты Минимальной ставки арендной платы за десятый и одиннадцатый месяцы аренды, исчисленные с момента подписания Акта приема-передачи



Здания по настоящему Договору, а в случае не регистрации настоящего Договора и неполучения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией частично и за двенадцатый месяц аренды по настоящему договору, исчисленный с момента подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору.

Стороны настоящим подтверждают, что в случае смены Арендодателя авансовый платеж, уплаченный по настоящему Договору, подлежит зачету в безусловном порядке за десятый и одиннадцатый месяцы аренды по настоящему договору, исчисленные с момента подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, а в случае не регистрации настоящего Договора и неполучения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией частично и за двенадцатый месяц аренды по настоящему Договору, исчисленный с момента подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору.

При этом подписание каких-либо писем от нового Арендодателя о переносе/зачете авансового платежа не требуется.

Оплата авансового платежа является надлежащим исполнением Арендатором обязательств по оплате арендной платы за вышеуказанные месяцы аренды.

3.8. Начиная с 3 (третьего) года с момента (даты) подписания Акта приема-передачи Здания, по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы, ежегодно автоматически увеличивается на 4 (четыре) процента от предыдущего установленного размера Минимальной ставки арендной платы, путем направления Арендатору уведомления не позднее чем за 1 (один) месяц до даты изменения размера Минимальной ставки арендной платы.

3.8.1. Оплата Минимальной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 05 (пятого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.

Оплата Минимальной ставки арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Здания.

Сумму ежемесячной Минимальной ставки арендной платы Арендатор рассчитывает и выплачивает самостоятельно. Не выставление Арендодателем счета не освобождает Арендатора от обязанности своевременно уплатить Минимальную ставку арендной платы.

3.8.2. Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.8.3. В случае если по результатам товарооборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму, Процентная ставка арендной платы оплате не подлежит.

3.8.4. Арендатор обязуется ежемесячно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным предоставлять Арендодателю Справку о сумме выручки за оплачиваемый месяц от розничной продажи товаров в магазине, расположенном в Здании, подписанный ответственным лицом.

3.8.5. Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:

- за первый календарный месяц - исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца;
- за последний календарный месяц - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня прекращения владения и пользования Арендатором Зданием;
- если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы.

3.8.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Здания по Акту приема-передачи.

3.8.7. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Здания электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором.

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Здании, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, а в случае невозможности установки приборов учета - пропорционально площади Здания согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций.

3.8.8. Компенсация затрат Арендодателя, предусмотренная п.3.16. настоящего договора, осуществляется Арендатором ежемесячно на основании выставленного Арендодателем счета,



счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения) акта выполненных работ, с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ с расшифровкой по видам услуг, от снабжающих организаций, а также копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения документов.

Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору Расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.

- 3.18. В случае неисполнения Арендодателем условий, указанных в п.2.1.10. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора, суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры, с последующей оплатой удержанных сумм после полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора.
- 3.19. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.17. настоящего договора:
- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции указанному в ст. 8. настоящего договора;
 - или
 - курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в ст.8. настоящего договора.
- 3.20. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы и компенсации коммунальных платежей считается исполненной с даты списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.21. Какое бы то ни было изменение площади объекта аренды, в том числе в результате перепланировки объекта аренды, не влечет изменение определения размера Арендной Платы по настоящему договору.
- 3.22. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.23. В случае наступления обстоятельств (наступление которых связано с действиями, за которые несет ответственность Арендодатель), препятствующих использованию Арендатором Здания в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.
- 3.24. Несмотря на положения настоящего договора об ином, Стороны договорились, что в случае:
- 3.24.1. заключения договоров аренды, а равно иных договоров, связанных с передачей прав владения и/или пользования, в отношении иных площадей, расположенных в Здании, с третьими лицами, деятельность которых связана с розничной торговлей продовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией, а также иными товарами, пересекающимися с ассортиментным перечнем Арендатора, арендная плата подлежит снижению на 10% от действующей величины арендной платы, за исключением сдачи Арендодателем зданий общей площадью менее 50 кв.м. для осуществления розничной торговли разливным пивом, организации салона сотовой связи и аптечного пункта;
- 3.24.2. невозможности осуществления розничной торговли в Здании алкогольной и спиртосодержащей продукцией, по причине наличия в Здании иных Арендаторов, заключивших договоры аренды или иные договоры, связанные с использованием иных помещений Здания, и деятельность этих лиц препятствует Арендатору в получении, либо влечет приостановление и последующее аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией, на основании решения уполномоченного органа в сфере выдачи, приостановления, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, а также на основании судебного акта, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы.
- Данная санкция применяется к Арендодателю лишь в том случае если Арендатор в письменном виде уведомил Арендодателя о том, что в здании, иные Арендаторы ведут деятельность, препятствующую получению, либо их деятельность может повлечь приостановление и последующее аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной продукцией и



Арендодатель в течение 7 (семи) дней не предпринял никаких мер к устранению данных обстоятельств, что повлекло за собой приостановление и последующее аннулирование лицензионной лицензии или невозможности её получения.

При этом Стороны согласовали, что измененный размер Ежемесячной величины арендной платы в соответствии с настоящим пунктом, устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Арендодателем уведомления с приложением копии решения об отказе в выдаче, приостановлении, прекращении, аннулировании лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, выданным уполномоченным органом в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, либо на основании судебного акта.

Стороны согласовали, что помимо арендной платы и компенсации коммунальных платежей, предусмотренных настоящим разделом, иные платежи, в том числе, но, не ограничиваясь, плата за земельный участок, на котором расположено Здание, Арендодателем не начисляются и не взыскиваются с Арендатора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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.

В случае необеспечения Здания по вине Арендодателя коммунальными услугами, в том числе энергообеспечением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 6 (шести) часов в течение суток и при условии, что Арендатор фактически не осуществляет предпринимательскую деятельность, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Здания вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы месячной величины арендной платы за каждый календарный день необеспечения Здания коммунальными услугами.

Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги.

В случае необеспечения Здания не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергообеспечением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 24 (двадцати четырех) часов Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Здания вышеуказанными услугами.

Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за безучетное/бездоговорное потребление электричества в Здании, а равно наложение штрафа, взыскания денежных средств за период безучетного/бездоговорного потребления электричества, Арендодатель самостоятельно осуществляет взаимодействие с уполномоченными органами по вопросу безучетного/бездоговорного потребления электричества, в том числе за свой счет оплачивает, предъявленные Арендатору штрафы, а также счета, выставленные Арендатору за безучетное/бездоговорное потребление электричества.

При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнение Арендодателем обязательства по согласованию проведенной Арендатором перепланировки/реконструкции Здания, а равно наложение штрафа на Арендатора за вышеуказанное нарушение, Арендодатель компенсирует предъявленные Арендатору штрафы. При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за использование земельного участка, на котором расположено Здание, указанную ответственность несет Арендодатель как правообладатель земельного участка.



Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за использование земельного участка, на котором находится Здание, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.

При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

4.7. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного п. 2.1.13. настоящего Договора, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует предъявленные Арендатору штрафы.

При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

4.8. В случае неисполнения Арендодателем п. 2.1.1. настоящего Договора, Арендатор вправе требовать выплаты неустойки в размере в 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

4.9. В случае неисполнения Арендатором п. 2.2.1. настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать, а Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере в 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

4.10. За просрочку сроков оплаты арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора, а последний обязуется уплатить Арендодателю пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства.

4.11. Если Сторона настоящего Договора (Арендатор или Арендодатель) будет привлечена к ответственности за нарушения, допущенные другой Стороной, в том числе в связи с неисполнением ей условий настоящего Договора, Сторона, допустившая нарушение, по письменному требованию другой Стороны обязуется в полном объеме возместить ей документально подтвержденный ущерб, в том числе расходы, связанные с уплатой штрафов (пеней) и возмещением вреда, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

При этом Сторона, допустившая нарушение, вправе обжаловать решение о привлечении другой Стороны к ответственности, известив ее об этом, а также известив ее о полученных результатах. Сторона, получившая извещение о намерении другой Стороны обжаловать решение о привлечении к ответственности, обязана в трехдневный срок выдать другой Стороне достоверность на представление ее интересов в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Сторона, обжалующая решение о привлечении к ответственности. В случае признания компетентным органом правомерным решения о привлечении к ответственности, а также в случае уменьшения размера ответственности, Сторона, допустившая нарушение, обязана возместить другой Стороне ущерб в объеме, признанном компетентным органом при обжаловании, в срок, указанный в первом абзаце настоящего пункта.

4.12. В случае просрочки Арендатором сроков возврата Здания по окончании или прекращении Договора Аренды, или незаконного удержания Здания в пользовании по окончании или прекращении Договора Аренды, Арендодатель вправе начислить Арендатору арендную плату за этот период по ставке, действующей в месяце, когда произошло расторжение/ прекращение Договора аренды, а также штраф за каждый день просрочки или незаконного удержания в размере 1/10 (одной десятой) ежемесячной Минимальной ставки арендной платы.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Срок аренды составляет 10 (десять) лет и исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору.

Стороны договорились, что с даты подписания настоящего Договора и до даты его государственной регистрации, настоящий договор действует как краткосрочный договор аренды, заключенный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его подписания.

Если по истечении 11 (Одиннадцати) месяцев факт государственной регистрации настоящего Договора будет отсутствовать, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на 11 (одиннадцати) месячный срок. В указанном случае подписание дополнительного соглашения между Сторонами не требуется.

Стороны особо оговорили, что продление срока действия настоящего Договора согласно настоящему пункту осуществляется не менее 10 (десяти) раз подряд на срок равный 11 (одиннадцати) месяцам.



- Настоящим Арендодатель предоставляет Арендатору заверения о том, что в течение срока аренды (10 лет) обязуется не совершать действий, направленных на досрочное прекращение настоящего договора, за исключением случаев, когда расторжение настоящего Договора вызвано виновными действиями либо инициативой Арендатора в отсутствие виновных действий со стороны Арендодателя.
- Стороны согласовали, что срок аренды (10 лет) является для Арендатора существенным условием настоящего Договора, неисполнение или отсутствие которого в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора, и предоставляет Арендатору право требовать от Арендодателя возмещения убытков.
- 5.2. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.
- 5.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:
- наличие препятствий к пользованию Зданием в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Здания и/или
 - переданное Здание имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Здания, и/или
 - неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
 - Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.5, 2.1.8., 2.1.15, настоящего договора, и/или
 - наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости. При этом Арендатор, при наступлении указанных обстоятельств, вправе по своему выбору либо отказаться от настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, либо изменить размер арендной платы в порядке, предусмотренном п. 3.24.2. настоящего Договора;
- при условии устранения Арендодателем нарушения в течении 20 календарных дней с момента получения письменного уведомления от Арендатора
- 5.4. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть его в судебном порядке в следующих случаях:
- 5.4.1. В случае нарушения Арендатором обязательства использования Здания не по Целевому назначению;
- 5.4.2. В случае не согласованной с Арендодателем сдачи части Здания более 10% от арендуемой площади в поднаем (субаренду), передачи Арендатором своих прав и обязанностей или их части на Договору другому лицу и/или лицам (перенаем), передачи любым другим способом Здания или его части в пользование третьим лицам, использования права аренды Здания в качестве залога или вклада в уставный капитал третьих лиц, заключения каких-либо сделок, результатом которых может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении Здания или его части;
- 5.4.3. В случае изменения Арендатором планировки Здания или его части без предварительного согласия Арендодателя;
- 5.4.4. В случае неуплаты Арендатором Минимальной ставки арендной платы и/или Процентной части Арендной Платы полностью или частично и непогашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя.
- 5.4.5. В случае повторного в течение шести месяцев нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п.2.2.2. настоящего Договора более чем на 10 (десяти) рабочих дней и непогашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя.
- 5.5. Стороны договорились, что Арендатор по настоящему Договору Аренды после окончания срока аренды, установленного п.5.1. Договора, не имеет преимущественного права на заключение Договора Аренды на новый срок, предусмотренного статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (за исключением случая, указанного в статье 5.6. настоящего Договора Аренды).
- 5.6. При соблюдении всех условий настоящего Договора Аренды Арендатор имеет право заключить Договор Аренды на новый срок при условии, что:



- при реализации такого права Минимальная ставка Арендной Платы во вновь заключаемом Договоре аренды подлежит согласованию между Арендодателем и Арендатором, как указано выше;

- Арендатор не позднее, чем за 3 (Три) месяца до истечения Срока Аренды, установленного п.5.1. Договора, направит Арендодателю уведомление о своем намерении заключить Договор Аренды на новый срок.

После направления такого уведомления и получения его Арендодателем не позднее срока, установленного настоящим пунктом (за 3 месяца до истечения Срока Аренды), Арендодатель и Арендатор должны путем переговоров согласовать новый размер Минимальной ставки Арендной Платы, а также срок действия нового договора аренды.

Если Арендодатель и Арендатор не смогут прийти к соглашению относительно размера Минимальной ставки арендной платы на срок действия нового договора аренды и срока его действия до даты, наступающей за 2 (два) месяца до истечения Срока Аренды, то право продления срока аренды, установленного п.5.1. Договора, прекращается, настоящий Договор Аренды прекращается (за исключением неисполненных обязательств сторон на момент прекращения договора) по истечении Срока Аренды и Арендатор обязан возвратить Здание в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Если Арендодатель и Арендатор согласуют размер Минимальной ставки Арендной Платы на срок действия нового договора аренды и срок его действия до даты, наступающей за 2 (два) месяца до истечения Срока Аренды, установленного п.5.1. Договора, то Стороны обязуются подписать новый договор аренды на согласованный срок на условиях настоящего Договора Аренды, за исключением:

- Минимальной ставки арендной платы, согласованной Сторонами на срок действия нового договора аренды;
- размера ежегодной индексации Минимальной ставки арендной платы;
- Срока Аренды по новому договору аренды, согласованному Сторонами.

При неоднократном существенном нарушении условий настоящего Договора в течение срока его действия Арендатор теряет право на заключение договора аренды на новый срок после истечения Срока аренды.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

- 6.1. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами, но за счет Арендатора, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Сторона-инициатор обязуется, самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех инициируемых дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты их подписания, при условии представления другой Стороной документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы.
- 7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Арендодателя, два – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



- 7.4. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
- Приложение № 1 – Копия Выписки из ЕГРН;
 - Приложение № 2 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
 - Приложение № 3 – Планировка Здания после перепланировки.
 - Приложение № 4 – Состояние Здания на момент его передачи от Арендодателя Арендатору.
 - Приложение № 5 – Акт разграничения ответственности по уборке прилегающей территории.
 - Приложение № 6 – Смета на проведение РСР.
 - Приложение № 7 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон.
 - Приложение № 8 – Техническое задание Арендатора.

7.5. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный зданиям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Закрытое акционерное общество «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. б, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Сотеcity»
ИНН:	1117746524774	1027809237796
КПП / ОГРН:	7730647114/773001001	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810500000021974	40702810202200001152
Корреспондентский банка:	ВТБ 24 (ПАО) г. Москвы	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810100000000716	30101810200000000593
БИК:	044525716	044525593

от Арендодателя:
 Генеральный директор

 /Грибухов И.В./

от Арендатора:
 по доверенности,

 /Гарасов С.А./



Приложение № 1
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Копия Выписки из ЕГРН

ФГИС ЕГРН
наименование государственного органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

№ заявления запроса от 01.12.2017 г., поступившего на рассмотрение: 01.12.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование		вид объекта недвижимости
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:
Лист №	Раздела 1	Всего листов выписки
Выписка № 99/2017/39864043		
Катастровый номер:		77:05:0011009:1100
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011009	
Дата окончания кадастрового номера:	26.05.2012	
Условный кадастровый государственный учетный номер:	Условный номер: 2123463	
Адрес:	115597 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул Ясеневая, д 40	
Этаж/этажи:	7/0.8	
Назначение:	Нежилое здание	
Назначение:	Магазин	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Крупнопанельные	
Год окончания строительства:	1989	
Год завершения строительства:	1989	
Кадастровая стоимость, руб.:	82847719.12	
Подпись государственного регистратора		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

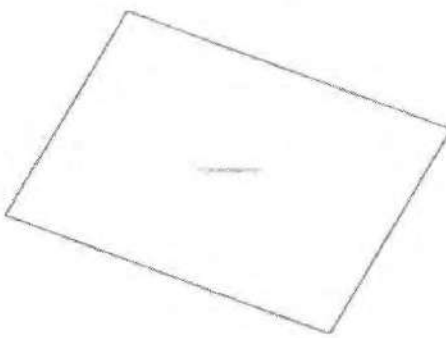
Наименование		вид объекта недвижимости
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:
Лист №	Раздела 1	Всего листов выписки
Выписка № 99/2017/39864043		
Катастровый номер:		77:05:0011009:1100
1. Владелец (правообладатель):	1.1. Закрытое акционерное общество "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ", ИНН: 7730647114	
2. Вид, виден ли для государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:05:0011009:1100:77:005:2017-2 от 04.08.2017	
3. Сведения о наличии обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4. Сведения о наличии в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
5. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
7. Сведения о недвижимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
8. Сведения о наличии в сведениях о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости: сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения или сделки без необходимого в силу закона согласия третьего лица:	данные отсутствуют	
Подпись государственного регистратора		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Об объекте местоположения объекта недвижимости

Объект недвижимости				
Этаж №	Разомки §	Всего листов разомки §:	Всего разомков	Всего листов записки
18.17.0117	№ 99/2017/19844643			
Информационный номер:			77-05-001600-1100	
Список кадастровых объектов недвижимости (части объекта недвижимости) из земель общего пользования				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
Полномочительный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Арендодатель:



 Тельбуков И.В. /

от Арендатора:
 По доверенности

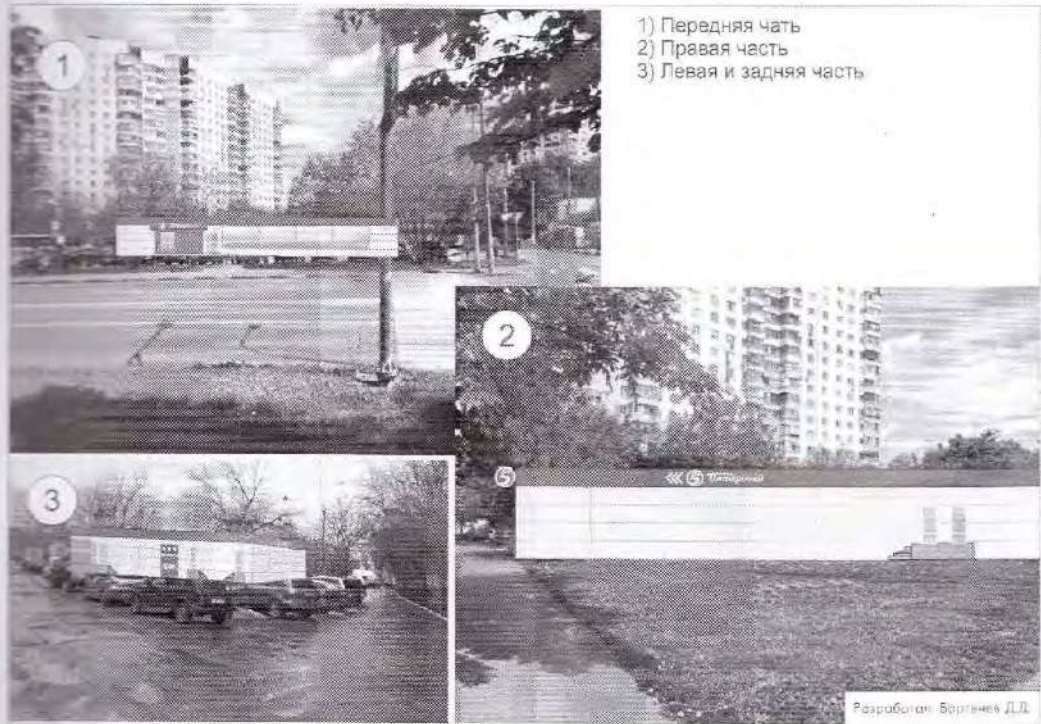


 /Тарасов С.А./



Приложение № 2
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов



Арендодатель:

/Гельбухов И.В./



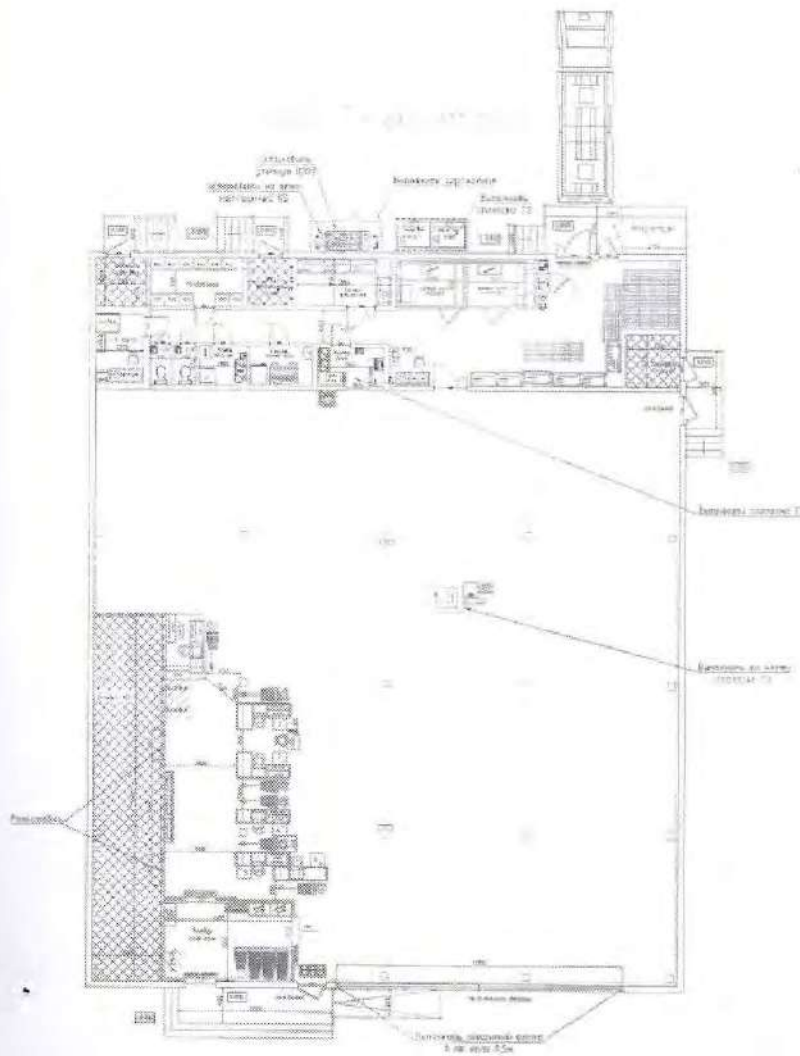
от Арендатора:
По доверенности

/Тарасов С.А./



Приложение № 3
к Договору аренды нежилых здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Планировка Здания после перепланировки



Арендодатель:

/Тельбухан И.В./

от Арендатора:
По доверенности

/Тарасов С.А./



Приложение № 4
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Состояние Здания на момент его передачи от Арендодателя Арендатору

4. Характеристики переданного Здания указаны в п.1.4. Договора.
5. На момент подписания Акта Здания находится в следующем техническом состоянии:
- Общее состояние Здания:
- 1.1.1. Состояние и отделка стен: под чистовую отделку.
 - 1.1.2. Состояние и отделка потолка: без отделки.
 - 1.1.3. Состояние и отделка пола: наличие цементно-песчаной стяжки.
- 1.2. Здание оборудовано следующими инженерными коммуникациями:
- 1.2.1. Наличие ввода центральной системы отопления в помещении Арендатора.
 - 1.2.2. Наличие ввода системы водоснабжения (ХВС, ГВС) в помещении Арендатора.
 - 1.2.3. Наличие ввода (силового кабеля) от ВРУ собственника в помещение Арендатора; выделенная мощность ___ кВт.
 - 1.2.4. Наличие системы вентиляции в помещениях собственника.
 - 1.2.5. Система кондиционирования: не требуется.
 - 1.2.6. Наличие ввода центральной канализации в помещении Арендатора.
3. Здание оснащено следующими техническими средствами:
- 3.1. Наличие и состояние средств пожарной сигнализации: отсутствует.
 - 3.2. Наличие и состояние средств охранной сигнализации: отсутствует.
- 4. Габариты и расположение дверных проемов в наружных стенах соответствуют планировке.
 - 5. Габариты и расположение оконных проемов в наружных стенах соответствуют планировке.
 - 6. Высота потолков в здании до несущих конструкций не менее 3,2 м.
 - 7. Устройство Ж.Б. конструкций входной группы (ступени, площадка, пандус) под отделку тротуарной плиткой толщиной 30 мм.

Арендодатель:


/Гельбузов И.В./


от Арендатора:
По доверенности

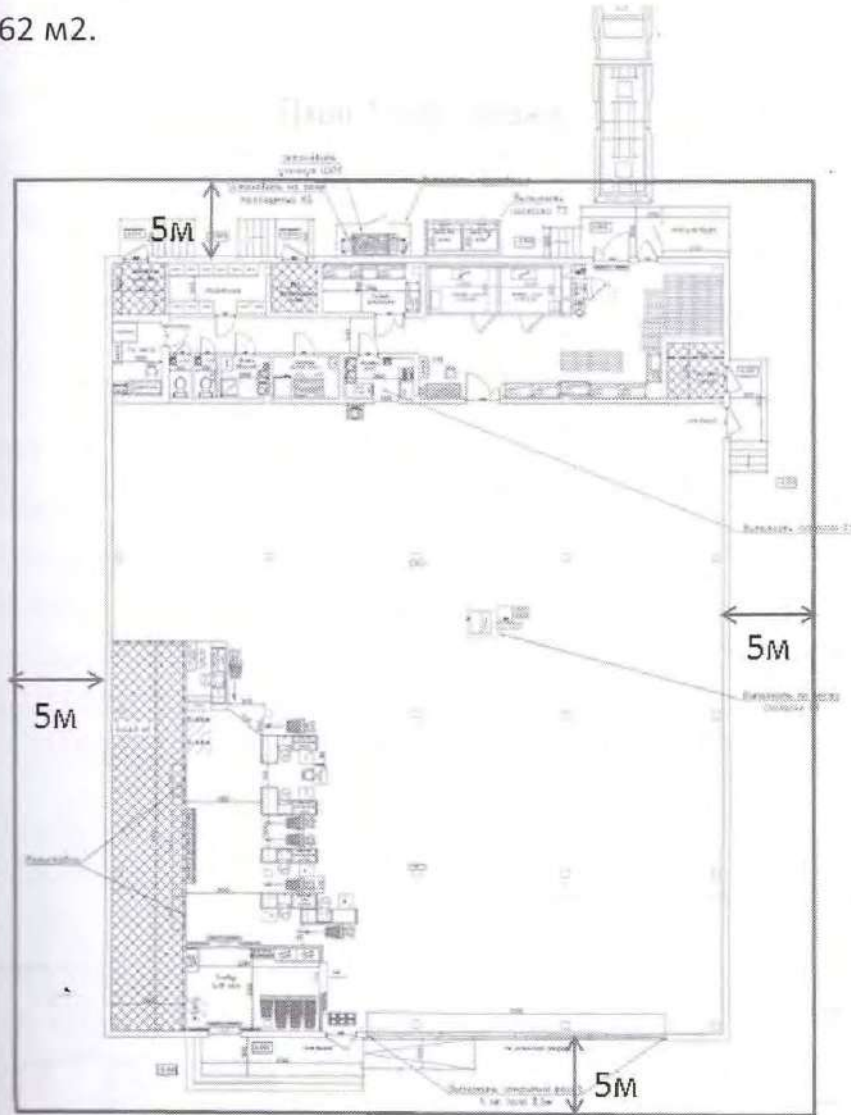

/Тарасов С.А./




Приложение №5
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Акт разграничения ответственности по уборке прилегающей территории

ТОГО: 662 м2.



Арендодатель:

Тельбухов И.В. /

от Арендатора:
По доверенности

/Тарасов С.А./

23



**Приложение №6
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.**

Смета на проведение РСР

Барьер (клининг после РСР)	104 351,83
Устройство каркаса здания	220 966
Устройство наружных стен	58 800
Устройство кровли	16 116
Устройство полов	1 102 538
Устройство окон и витражей	28 346
Устройство входных дверей и ворот	414 531
Устройство и отделка внутренних стен, потолков и перегородок	1 710 876
Канализация	201 376
Система отопления	372 145
Система водоснабжения	200 985
Система вентиляции	1 054 520
Электрооборудование. Электроснабжение и освещение.	1 938 851
Внутренние системы.	1 005 240
Безалюстровое в пределах красных линий.	121 764

Арендодатель:


Гильбухов И.В. /



от Арендатора:
По доверенности

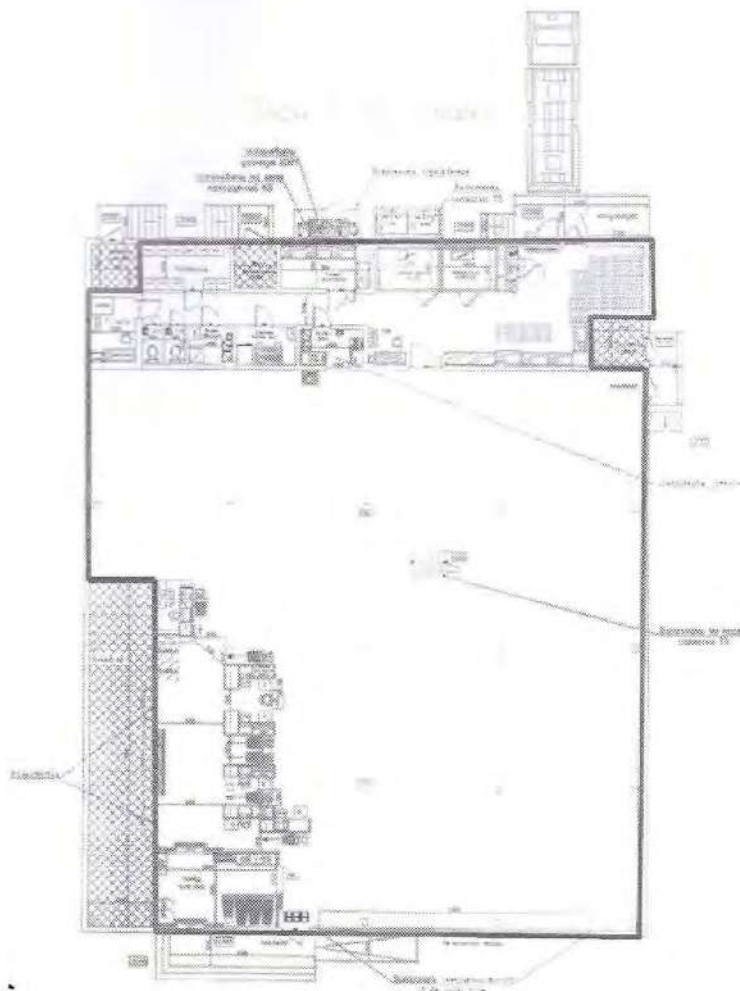

/Тарасов С.А./






Приложение №7
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон



 - зона ответственности Арендатора

Арендодатель:



/Тельбузов И.В. /

от Арендатора:
По доверенности



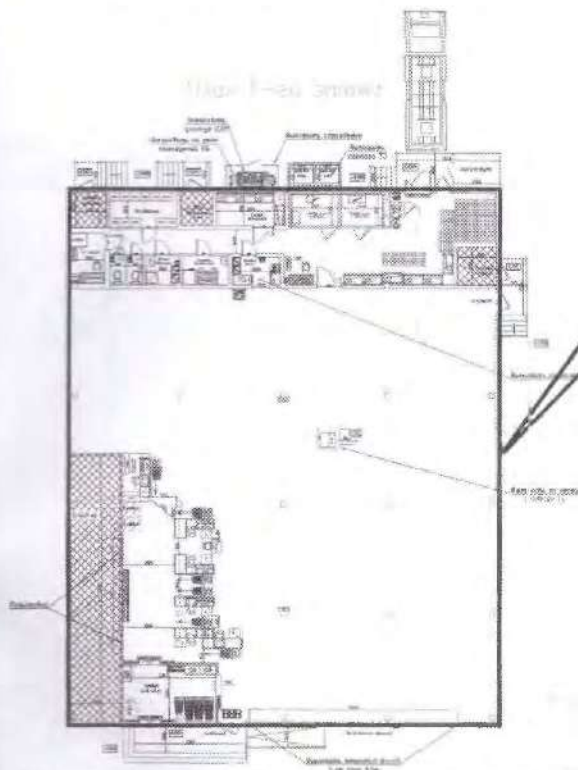
/Тарасов С.А./

25



Приложение №8
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Техническое задание от Арендатора



Выполнить
согласно
размерам, с
соблюдением
площади

№ объекта	ДВИЖИМОН								г. Москва	
	Ща								ул. Железная д.4С	
682	№ кв.	№ с/двор.	№ комн.	№ доп. об'ект.	№ тех. пом.	№ корп. этаж	№ неэффе. площадь	№ этаж	Высота потолка (фактическая)	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00м	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00м	
	022	3	111	45	0	0	0	022	2,70м	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00м	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00м	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00м	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00м	
	523	3	111	45	0	0	0	0	0,00м	
	А	В	С	Д					архитектор	
	XXX			XXX						

Арендодатель:



от Арендатора:
По доверенности





ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору № 13394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года

г. Москва

«10» ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ», созданное путем реорганизации в форме выделения из Закрытого акционерного общества «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» (ОГРН 1117746524774), (запись внесена в ЕГРЮЛ 21.06.2019 за основным государственным регистрационным номером 1197746398464, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Бобкина Павла Алексеевича, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» (сокращенное наименование – ООО «Агроторг»), зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 31.01.2019 года, бланк серия 77 АГ 0461047, зарегистрированной в реестре за № 77/649-и/77-2019-7-838, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона**»/«**Стороны**»,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона**»/«**Стороны**», заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – «**Соглашение**») к договору аренды нежилого здания № 13394 от «08» декабря 2017 года (далее – «**Договор**»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:
«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, следующее недвижимое имущество общей площадью **668,9 (шестьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) квадратных метра** (далее – «**Помещение**»), расположенное на 1 этаже здания, находящегося по адресу: **г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40** и включающее в себя в соответствии с документами технической инвентаризации, копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору следующие помещения:
 - помещение I, этаж I, комнаты №№ I-I.Здание с **кадастровым номером объекта 77:05:0011009:1100**, в состав которого входит Помещение, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации 77:05:0011009:1100-77/005/2019-6 от 21.10.2019 г.
2. Стороны договорились заменить по договору термин «Здание» на термин «Помещение».
 3. Стороны договорились Приложение № 1 к Договору читать в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.
 4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды, которые остаются без изменения и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
 5. Соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации. При этом стороны установили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации условия настоящего соглашения будут применяться к их



отношениям, возникшим начиная с даты подписания настоящего Соглашения, независимо от даты его государственной регистрации.

6. Соглашение составлено в 3 (Трех) подлинных экземплярах идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

7. Приложение № 1 - Копия документов технической инвентаризации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

Генеральный директор
ООО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»

 / Бобкова П.А. /

М.П.



от Арендатора:

Представитель по доверенности
ООО «Агроторг»

 / Кравченко П.А. /

М.П.



вх от 19.11.2020

**Дополнительное соглашение № 2
к Договору №13394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года**

г. Москва

«10» ноября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., зарегистрированной 20.12.2019 года в реестре за № 77/46-н/77-2019-24-2358, удостоверенной нотариусом города Москвы Барановской Людмилой Игоревной, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» (сокращенное наименование – ООО «Агроторг»), зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору №13394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2 от 31.08.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого здания от 17.08.2020г. заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» (Продавец) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество общей площадью 668,9 (шестьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) квадратных метра (далее – «Помещение»), расположенное на этаже №1 в здании по адресу: Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40.

Здание с кадастровым номером: 77:05:0011009:1100, в состав которого входит Помещение, принадлежит Владелец инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 03.09.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.08.2020 года сделана запись регистрации № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2. Выписка из ЕГРН на Здание является Приложением № 1 к настоящему Договору».

3. Дополнить раздел 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды пунктом 1.7. и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«1.7. Существующие ограничения (обременения) права: Здание входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 3936 от 30.12.2019 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений в пользу третьих лиц.»



4. Дополнить раздел 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды пунктом 3.6.5. и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«3.6.5. С 31.08.2020г.:

- Размер Ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет 1 440 000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах;

- Размер Ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет 7% (Семь) процентов от Товарооборота, неочищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, кроме того НДС».

5. Обязанности Арендатора по оплате аванса, а также суммы арендной платы, перечисленных прежнему Арендодателю в соответствии с условиями Договора, считаются надлежащим образом исполненными перед Арендодателем. При этом Арендодатель и прежний Арендодатель самостоятельно производят расчёты между собой. Стороны на момент подписания настоящего соглашения претензий по исполнению Договора не имеют.

6. Дополнить раздел 4. «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» Договора аренды пунктом 4.13. и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«4.13. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателя условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал»».

7. Все платежи, начиная с 31 августа 2020 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:

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

Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001

р/с № 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

8. Приложение № 1 к Договору аренды изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.

10. Подача настоящего Соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.

11. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с «31» августа 2020г. до даты его государственной регистрации.

12. К настоящему Соглашению в качестве неотъемлемой части прилагается:
Приложение № 1 – Выписка ЕГРН на Здание.

Арендодатель:


Управляющая
компания
«Альфа-Капитал»
Антипов Н.Н. /
М.П.

Арендатор:


Арендатор
Кравченко П.А. /
М.П.



Приложение № 1
к Договору аренды № 1394 от «10» ноября 2020 года
к Договору № 1394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года

Выписка из ЕИРН на Здание

Уполномоченная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
государственный орган регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
в Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Здание	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	вид, обл.-дет. недвижимости	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.		77:05:0011009:1100	
Кадастровый номер:		77:05:0011009	
Номер кадастрового квартала:		26.05.2012	
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 370725; Условный номер 2123463 24.02.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 452.44	
Адрес (местоположение):		Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Ясеневая, д. 40	
Площадь, м2:		770.8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Миграция	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Крупноформенные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1989	
Год завершения строительства:		1989	
Кадастровая стоимость, руб.:		75807956.47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:05:0011009:89	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	

М.П.

и. М.И.И.



Лист 2

Этап		Этап	
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раддел 1	Всего листов раддела 1: 2	Всего радделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"			
Статус записи об объекте недвижимости: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект			
Особые отметки: Недвижимость с владельцем: Златане			
Получатель выписки: Смерунова Еленавета Амельевна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Рядовая 2 Лист 3

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

Здание	
Лист №1	Раздел 2
Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 2:3
	Всего разделов 6
	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.	
Календарный номер:	7705/0011009/1100
1	<p>1.1 Владелец инвестиционных паев Закрытого паяного инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендшайп поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дельто владельцев инвестиционных паев</p> <p>2.1 Общая доля/ая собственности 77-05/0011009/1100-77/051/2020-2 31.08.2020 10:25:26</p>
2	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1</p>
3	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано</p>
3	<p>3.1</p> <p>3.1.1</p> <p>вид:</p> <p>доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>31.08.2020 18:46:46</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>77-05/0011009/1100-77/051/2020-3</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>до 01.03.2025</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Измен-я и доп-я № 3936-4 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и доп-я № 3936-5 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и доп-я № 3936-6 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендшайп поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и доп-я № 3936-1 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-1, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и доп-я № 3936-2 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-2, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и доп-я № 3936-3 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Лист 4

Задача		Инд. объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Катастровый номер:		77:05:0011009:1100	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Аррета	
	дата государственной регистрации:	27.12.2017 20:18:08	
	номер государственной регистрации:	77:05:0011009:1100-77/005/2017-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.12.2017 на 10 лет с даты государственной регистрации	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агропорт", ИНН: 7825706086	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды жилого дома, № 13394, Выдан 08.12.2017 не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 5

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 10	
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	77:05:0011009:1100
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.
	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

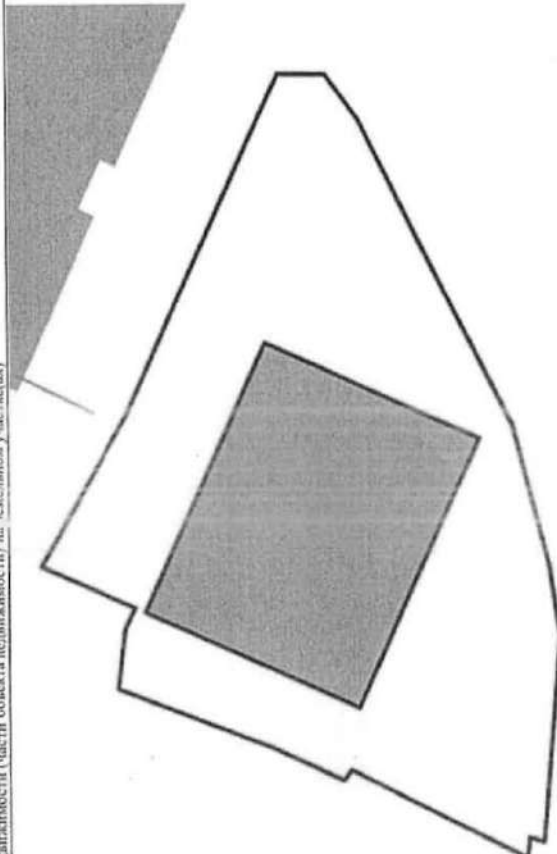
М.П.

- 5 -



Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
б. вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 10
Лист №1 Раздел 5	Всего разделов: 6
Всего листов раздела 5: 1	
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

- 6 -



Раздел 5.1. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		Земельный участок		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10	
Лист №1 Раздел 5.1		Лист №1 Раздел 5.1		Лист №1 Раздел 5.1		Лист №1 Раздел 5.1		Лист №1 Раздел 5.1	
3 сентября 2020г.		3 сентября 2020г.		3 сентября 2020г.		3 сентября 2020г.		3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:		Кадастровый номер:		Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	
		77:05:0011009:1100							
I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м									
Номер точки	Координаты, м	Радиус, м							
	X	Y	3	4	5	6	7	Н1	Н2
1	-6496.06	15608.55	-	-	0.1	0.1	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-6508.95	15637.3	-	-	0.1	0.1	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-6511.8	15627.04	-	-	0.1	0.1	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-6518.91	15598.3	-	-	0.1	0.1	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-6496.06	15608.55	-	-	0.1	0.1	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
II. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости									
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м									
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м									
данные отсутствуют									
данные отсутствуют									

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

7 -



Лист 8

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2
Всего листов выписки: 10	
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:05-0011009:1100	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат ПМСК Москва

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кодированные номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		III	IIZ	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Раздел 7 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 10		
Лист №1 Раздел 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		
3 сентября 2020г.						
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100						
N д/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:05:0011009:13:56	1	2123463/0001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	707.8


подпись	инициалы, фамилия
	М.П.

- 9 -



Раздел 8 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (планс этажа)

Этажно		Вид объекта недвижимости	
Лист №8 Раздел 8	Всего листов раздела №: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.	77:05:0011009:1100		
Кадастровый номер:	77:05:0011009:13156	Номер этажа (этажей):	1
1 этаж ул. Яковлева 4,40			
здание в стадии разобрушения			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

- 10 -
- 2 -



Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560336
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70037ABDE994A3EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	03.09.2020 22:45:46	Дата и время проверки	04.09.2020 10:43:12
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:58:08	Сертификат действителен по	04.03.2021 15:06:08

- в г. Российской Федерации. Город Москва
Седьмого сентября две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-634.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 500 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 1000 руб.



Сморгунова

Е.А. Сморгунова



Всего прошнуровано,
пронумеровано и укреплено
печатью 10 (десять)
листов.

Нотариус *Сморгунова*



Арендодатель:



Антипов Н.Н./

Арендатор:



Кравченко П.А./





**Договор
аренды нежилого помещения**

г. Москва

«15» сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №178/19 от 20.12.2019 года, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0011009:1100, находящегося на I этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, именуемую в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1.

Границы Помещения согласованы Сторонами и отмечены на плане красными линиями (Приложение № 1 к Договору).

1.2. На момент заключения настоящего договора Объект принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 03.09.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.08.2020 г. сделана запись регистрации № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2.

1.3. Цель использования Помещения Арендатором: розничная торговля разливным пивом под торговой маркой «Пушкин».

1.4. Арендатор самостоятельно осуществляет свою деятельность на основании разрешительной документации (лицензий), предусмотренной законодательством Российской Федерации, вносит все платежи и предоставляет в органы государственной исполнительной власти отчеты, предусмотренные законодательством Российской Федерации в сфере природопользования и охраны окружающей среды, а также в сфере санитарно-эпидемиологического законодательства.

1.5. Арендодатель гарантирует и заверяет, что на момент подписания Договора Помещение находится в исправном состоянии, в споре/под арестом не находится, не имеет обременений, за исключением:

- Помещение входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации № 3936 от 30.12.2019 года. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом – 01.03.2025 г.

- аренда в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН: 7825706086, с 25.12.2017г. на 10 лет с даты государственной регистрации.

1.6. В период действия Договора Арендатор не вправе, без письменного разрешения Арендодателя, передавать арендуемое Помещение в пользование (субаренду) третьим лицам, отдавать арендные права по Договору в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, либо иным образом обременять предоставленные Арендатору по Договору права.

1



1.7. Арендатор вправе сдавать Помещение в субаренду, как в целом, так и какие-либо их части на своих условиях, при получении своевременного уведомления Арендодателя и получения письменного согласия от Арендодателя, при этом:

- Арендатор несет ответственность за действия субарендатора в отношении Помещения и за ущерб, причиненный субарендатором Помещению.
- в случае прекращения действия настоящего Договора, заключенные договоры субаренды считаются расторгнутыми.
- доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, в том числе в результате сдачи Помещения в субаренду, являются его собственностью.

1.8. Арендатор имеет право обозначать свое местонахождение в Помещении путем размещения вывески на фасадной части здания¹, указательных табличек и иное, только после письменного согласования с Арендодателем и в предусмотренном законодательством порядке. Арендатор обязуется возместить Арендодателю все убытки, возникшие в связи с повреждением фасада Здания по причине установки вывесок и табличек. В случае необходимости получения согласования государственных органов на размещение наружной рекламы, все необходимые действия для получения согласования производятся Арендатором своими силами и за свой счет.

1.9. В случае получения Арендодателем письменного запроса Арендатора на размещение вывески на фасадной части Здания, Арендодатель обязан в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса согласовать такое размещение либо направить письменный отказ Арендатору.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ И ЕГО ВОЗВРАТ

2.1. Предоставление Помещения, а также его возврат, оформляются Актами приема-передачи Помещения.

2.2. Помещение считается переданным в аренду с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения, который должен быть подписан Сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Форма Акта приема-передачи Помещения прилагается к настоящему Договору в качестве Приложения № 2.

В случае если Арендатор не принял Помещение и не подписал Акт приема-передачи Помещения без мотивированных возражений, то Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора. Договор является расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

2.3. Помещение передается в аренду в состоянии «как оно есть». Технические характеристики Помещения указываются в Акте приема-передачи Помещения.

2.4. Возврат Арендодателю Помещения должен быть произведен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента истечения действия Договора путем подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения.

2.5. Возвращаемое Арендатором Помещение должно находиться в исправном состоянии, с учетом нормального износа Помещения и произведенных неотделимых улучшений.

2.6. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения не являются его собственностью и в случае прекращения Договора подлежат передаче Арендодателю. Стоимость таких неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору.

К таковым улучшениям относятся любые улучшения Помещения, для демонтажа которых требуется применение слесарных, столярных или иных специальных инструментов, в том числе: система вентиляции, как в целом, так и любая ее часть, система кондиционирования как в целом, так и любая ее часть, включая внешние и внутренние блоки кондиционера, система освещения как в целом так и ее части, система пожарной сигнализации за исключением датчиков, система видеонаблюдения, кроме камер и мониторов, охранные системы за исключением датчиков, система тушения пожара и система удаления дыма в целом, все отделочные и декоративные элементы и материалы, включая двери, напольное покрытие, потолок, входная группа, внешние и наружные сети систем электроснабжения, исключая улучшения, являющиеся рекламно-информационным оформлением и/или содержащих символику Арендатора, в том числе вывески, панель-кронштейны, лайтбоксы в витринах и иные элементы оформления Арендатора на фасаде здания.

2.7. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью, после истечения действия Договора Арендатор обязан их демонтировать либо, на основании письменного соглашения, передать отделимые улучшения в собственность Арендодателю с возмещением Арендатору их стоимости.

¹ Здесь и далее «здание» - объект капитального строительства (здание) в котором находится Помещение



2.8. В случае прекращения Договора Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальный вид, в случае если перепланировка и/или неотделимые улучшения Помещения согласованы с Арендодателем.

2.9. При возврате Помещения Арендодателю в случае уклонения одной из Сторон от подписания Акта приема-передачи (возврата), Акт приема-передачи (возврата) подписывается добросовестной Стороной и Помещение считается переданным Арендодателю.

2.10. Если передаваемое Арендодателю Помещение не соответствует условиям п. 2.5. Договора, Акт приема-передачи (возврата) составляется с указанием состояния Помещения.

2.11. Если Арендатор, по окончании действия Договора или досрочного его расторжения не освободит Помещение от своего имущества в течение срока, указанного в п. 2.4. Договора Арендодатель уведомляет Арендатора о факте оставления имущества. В случае если Арендатор не предпринимает действия по вывозу оставленного имущества в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты уведомления, Арендодатель вправе по своему усмотрению вывезти все оставшееся имущество Арендатора и при этом не несет никакой ответственности перед Арендатором за сохранность данного имущества.

Настоящим пунктом Арендатор объявляет о своем отказе от права собственности и намерений сохранить какие-либо права на оставленное им в Помещении более чем на 3 (Три) рабочих дня с даты истечения срока действия Договора имущество, и передает его в собственность Арендодателя. Указанный отказ в соответствии со статьями 235, 236 Гражданского Кодекса Российской Федерации является основанием прекращения права собственности Арендатора на названное имущество.

2.12. В случае необходимости в осуществлении текущего ремонта при возврате Помещения, Арендатор его производит, либо возмещает Арендодателю стоимость текущего ремонта согласно смете, представленной Арендодателем и согласованной Сторонами, выставляемой на основании акта технического состояния Помещения, который должен быть подписан Сторонами после осмотра Помещения представителями Сторон не позднее, чем за 40 (Сорок) календарных дней до окончания срока действия Договора. В случае если одна из Сторон уклоняется или отказывается от подписания акта технического осмотра, другая Сторона составляет и подписывает акт технического осмотра в одностороннем порядке. Копия акта технического осмотра направляется не подписавшей Стороне. Производство ремонта/возмещение производится при досрочном расторжении Договора или по окончании действия Договора не позднее даты подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения, подписываемого при его возврате.

Для целей осмотра, указанного настоящим пунктом, Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ к Помещению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться Помещением в установленном Договором порядке при условии соблюдения Арендатором положений Договора, а также если такое пользование не ухудшает состояние Помещения, не создает угрозу безопасности или не сопряжено с осуществлением незаконных действий в Помещении.

Не препятствовать доступу в Помещение сотрудникам Арендатора, въезду на прилегающую к зданию территорию автотранспорта Арендатора, а также свободному доступу к Помещению посетителей Арендатора.

3.1.2. В случае аварии, пожара, затопления и других бедствий, произошедших не по вине Арендатора, как собственник Помещения содействовать Арендатору в разрешении вопросов по ликвидации последствий, возникших вследствие наступления вышеуказанных событий.

3.1.3. Предоставить Арендатору Помещение вместе со всеми его принадлежностями по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.2. Договора.

3.1.4. Выделить Арендатору для ведения деятельности в Помещении электрическую мощность в размере 15 кВт.

3.1.5. Заключить и поддерживать действующими договоры с соответствующими организациями на обеспечение Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, в том числе: электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, за исключением вывоза и утилизации отходов (мусора). Своевременно оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги. Взаимодействовать с поставщиками таких услуг.

3.1.6. До передачи Помещения Арендатору за свой счет завести в Помещение сети водоснабжения, водоотведения и канализации.

3.2. Арендодатель имеет право:



3.2.1. Получать арендную плату в размере и сроки, установленные настоящим Договором.
3.2.2. Требовать от Арендатора исполнения обязательств по настоящему Договору и соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, в том числе своевременного внесения Арендатором Базовой и Переменной частей арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также возмещения убытков, понесенных Арендодателем по вине Арендатора вследствие нарушения Арендатором норм эксплуатации Помещений, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, или невыполнения других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. На доступ в Помещение с целью периодического (не чаще 2 раз в месяц) осмотра и осуществления контроля использования Помещения.

Осмотр может производиться при условии уведомления Арендатора не менее чем за 1 (Один) рабочий день в течение установленного Арендатором рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора без нарушения режима работы Арендатора.

В течение последних 3 (Трех) месяцев аренды в согласованное Арендатором время показывать Помещение потенциальным арендаторам.

3.2.4. В соответствии с пунктом 2 статьи 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации Арендодатель имеет право приостановить свое обязательство, предусмотренное п. 3.1.1. настоящего Договора, в случае неоднократного неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своего обязательства по внесению арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.5. Осуществлять технический надзор за проведением работ, указанных в п. 3.3.17 Договора.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Принять у Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.2. Договора.

3.3.2. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3. Договора.

3.3.3. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также самостоятельно получать все необходимые согласования и разрешения для ведения деятельности в Помещении.

3.3.4. Содержать Помещение в исправности, надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии, исключая возникновение источников возгорания, аварий, связанных с эксплуатацией электросети, систем тепло-, водоснабжения, канализации. Соблюдать правила эксплуатации Помещения и иные требования и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Помещения.

3.3.5. Бережно относиться к инженерным сетям, коммуникациям и оборудованию в Помещении.

3.3.6. Не устанавливать энергоемкое оборудование, а также электронагревательные приборы в количестве, превышающем разрешенные нагрузки на электрическую сеть Помещения.

3.3.7. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи по Договору.

3.3.8. В соответствии с условиями настоящего Договора возмещать расходы за потребленную электроэнергию, коммунальные и эксплуатационные услуги согласно счетам, выставляемым Арендодателем с приложением первичных документов, а именно: копии счетов, выставленных коммунальными службами и копий документов об оплате.

3.3.9. По истечении действия Договора, а также при его досрочном прекращении, не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, передать Помещение Арендодателю в удовлетворительном состоянии с учетом его нормального износа, а также безвозмездно передать Арендодателю все согласованно произведенные в Помещении перестройки и переделки, и улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда от конструкций Помещения, если иное не обусловлено отдельным соглашением.

3.3.10. В разумные сроки извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Помещению или зданию, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения или здания.

3.3.11. При нанесении ущерба Помещению по вине Арендатора, в том числе и в связи с неприятием Арендатором необходимых и своевременных мер по предотвращению ущерба, возмещать Арендодателю ущерб в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на основании письменного документально подтвержденного мотивированного требования Арендодателя. Определение ущерба производится в соответствии с п. 8.10. Договора.



3.3.12. Обеспечивать представителям Арендодателя, а также представителям обслуживающих организаций по рабочим дням и в рабочее время, с предварительным уведомлением Арендатора за 1 (Один) рабочий день, беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора, технического состояния Помещения и инженерных коммуникаций.

В случае возникновения аварийных ситуаций, требующих оперативного реагирования, Арендатор должен обеспечить представителям обслуживающих организаций доступ в Помещение в любое время суток без предварительного уведомления.

Обеспечивать в указанном порядке беспрепятственный доступ для снятия показаний с приборов учета электрической энергии (электрических счетчиков) и приборов учета холодной и горячей воды (водосчетчиков), проверки их технического состояния, а также при необходимости осуществления ремонтных работ, с предварительным уведомлением Арендатора за 1 (Один) рабочий день.

3.3.13. Выполнять в установленный срок предписания органов государственной противопожарной службы и иных контролирурующих органов о принятии мер по ликвидации выявленных нарушений, возникших в результате деятельности Арендатора.

3.3.14. При необходимости своевременно осуществлять текущий ремонт Помещения.

3.3.15. Получить письменное разрешение Арендодателя при передаче Помещения в субаренду третьим лицам на срок и условиях, не противоречащих Договору.

3.3.16. При необходимости согласовать с уполномоченными государственными органами размещение информационных и рекламных щитов, вывесок и табличек на стенах здания, где располагается Помещение.

3.3.17. Не производить никаких строительных и монтажных работ, а также капитального ремонта, перепланировок и реконструкции Помещения без письменного согласия Арендодателя.

В случае проведения переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения по инициативе Арендатора, Арендатор обязан до момента их проведения предоставить на согласование Арендодателю проект всех проводимых работ, а также провести за свой счет их утверждение и согласование в порядке, предусмотренном действующими нормативными актами, в течение 6 (Шести) календарных месяцев с момента получения согласия Арендодателя на проведение работ или с момента обнаружения Арендодателем факта осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения (в случае если данные работы выполнены без получения предварительного согласия Арендодателя).

После получения необходимых согласований передать всю подлинную документацию Арендодателю. При проведении в Помещении строительно-ремонтных, монтажных и иных работ Арендатор обязан соблюдать все действующие нормативные акты Российской Федерации и г. Москвы. На время согласования переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения Арендатор самостоятельно урегулирует вопросы с контролирующими органами и несет расходы, в случае необходимости, по оплате штрафов.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Заключать договоры с третьими лицами на оказание Арендатору круглосуточно услуг по охране Помещения и имущества Арендатора.

3.4.2. Установить в Помещении охранно-пожарную и тревожную сигнализацию.

3.4.3. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации Помещения и использовать Помещение круглосуточно, включая выходные и праздничные дни.

3.4.4. Размещать информационные конструкции, рекламные щиты, вывески и таблички с рекламой своей деятельности на стенах здания в границах Помещения, при условии согласования указанных действий с уполномоченными государственными органами.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, которая состоит из двух частей: Базовой и Переменной.

Арендная плата исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения и начисляется до момента возврата Помещения обратно Арендодателю, т.е. до момента подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) Помещения от Арендатора Арендодателю.

Арендатор не освобождается от выплаты арендной платы при приостановлении коммерческой деятельности Арендатора на основании решений контролирующих органов и судебных актов, связанных с произведенными перепланировками и реконструкциями Помещения, а также в связи с ведением Арендатором хозяйственной деятельности.



4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц в том числе НДС 20%.

4.1.2. Базовая часть арендной платы оплачивается ежемесячно не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца, за который производится оплата, путём перечисления на расчетный счет Арендодателя.

Базовая часть Арендной платы за первый месяц аренды подлежит оплате Арендатором в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.1.3. Переменная часть Арендной платы состоит из компенсации расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг (далее – «коммунальные услуги»), а именно:

- расходы на электроэнергию;
- расходы за теплоснабжение (отопление), подогрев воды;
- расходы за водоснабжение и водоотведение.

4.1.4. Стоимость коммунальных услуг определяется Арендодателем по тарифам организаций поставщиков таких услуг за соответствующий период. Количество потребленных Арендатором коммунальных услуг определяются Арендодателем на основании показаний соответствующих приборов учета. В случае отсутствия приборов учета, определение количества потребляемых Арендатором коммунальных услуг производится расчетным путем пропорционально площади арендуемого Помещения к общей площади помещений, в отношении которой выставлен соответствующий счет на коммунальные услуги.

4.1.5. Оплата указанных услуг и расходов производится Арендодателем самостоятельно и возмещается Арендатором на основании выставленного Арендодателем счета, акта и счет-фактуры.

Оплата Переменной части арендной платы осуществляется Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя вышеуказанных документов (счет, акт, счет-фактура).

4.1.6. Арендатор вправе запросить, а Арендодатель обязан предоставить Арендатору в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты запроса Арендатора документы, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы.

4.2. Расчетным периодом является календарный месяц.

Размер арендной платы за неполный первый календарный месяц аренды составляет 161 000 (Сто шестьдесят одну тысячу) рублей в месяц в том числе НДС 20%.

4.3. Изменение площади Помещения в результате перепланировки (внутри общего периметра Помещения) не является основанием для изменения размера арендной платы.

4.4. Все суммы, подлежащие выплате Арендодателю, перечисляются на его расчетный счет, указанный в настоящем Договоре.

Арендная плата и любой платеж в рамках Договора считаются оплаченными Арендатором в день, когда они фактически и в полном объеме поступили на корреспондентский счета банка Арендодателя.

4.5. Обеспечительный платеж.

4.5.1. Не позднее 3 (трех) банковских дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора Арендатор перечисляет Арендодателю Обеспечительный платеж в размере 161 000 (сто шестидесяти одной тысячи) рублей, в том числе НДС 20%.

4.5.2. Для целей Договора «Обеспечительный платеж» – это денежная сумма, перечисляемая Арендатором для целей обеспечения (гарантии) надлежащего исполнения обязательств Арендатора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, установленным Сторонами в соответствии со статьей 381.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации. Обеспечительный платеж не является разновидностью Арендной платы по Договору, либо составной частью Арендной платы.

4.5.3. Размер Обеспечительного платежа после начала ведения коммерческой деятельности Арендатором и до момента прекращения действия настоящего Договора составляет 161 000 (сто шестьдесят одну тысячу) рублей, в том числе НДС 20%.

4.5.4. Любой доход, который может быть получен Арендодателем от использования суммы Обеспечительного платежа, принадлежит исключительно Арендодателю. Обеспечительный платеж остается у Арендодателя в течение всего периода действия Договора, проценты на Обеспечительный платеж не начисляются и не подлежат выплате Арендатору.

4.5.5. Арендатор не вправе передавать или обременять свои права в отношении Обеспечительного платежа, и любая такая передача или обременение будут недействительны и не повлекут правовых последствий ни для Арендодателя, ни для его правопреемников.



4.5.6. Если Арендатор задерживает или не оплачивает какие-либо из платежей, причитающихся по Договору, или является виновником повреждений занимаемого им недвижимого имущества, Арендодатель вправе удерживать из Обеспечительного платежа денежные суммы в следующем порядке:

– в размере непополненной суммы в случае полного либо частичного неисполнения Арендатором в срок, установленный Договором, обязательства по уплате Арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, и непополнения Арендодателем таких сумм в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о просрочке в их выплате;

– в размере затрат, понесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором ущерба Помещению в случае непополнения Арендодателем таких сумм в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя с требованием об их уплате. Определение ущерба производится в соответствии с п. 8.10. Договора.

В случае невыполнения Арендатором требований Арендодателя в указанный в настоящем пункте срок, Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме об удержании суммы, необходимой для устранения данного нарушения из суммы Обеспечительного платежа. Такое уведомление должно быть направлено Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты осуществления удержания Арендодателем и должно содержать расчет суммы, подлежащей удержанию, информацию о причине ее удержания и дате производства удержания денежной суммы, а также требование о восстановлении размера Обеспечительного платежа.

Арендатор обязан выплатить Арендодателю соответствующую сумму в целях восстановления размера Обеспечительного платежа в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного требования Арендодателя.

4.5.7. При прекращении действия Договора Обеспечительный платеж засчитывается Арендодателем как Базовая часть арендной платы в счет оплаты последнего месяца (месяцев) аренды в сумме, внесенной Арендатором, или, в случае удержаний, произведенных Арендодателем в рамках Договора и не воспользованных Арендатором, в сумме, оставшейся неиспользованной.

Если такой суммы недостаточно для произведения окончательных расчетов, Арендатор обязуется доплатить разницу в срок, не более 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания Акта возврата Помещения.

Если такая сумма избыточна для произведения окончательных расчетов, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору разницу в срок, не более 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания Акта возврата Помещения.

4.5.8. В случае смены собственника (собственников) Помещения Арендодатель обязан передать новому собственнику (собственникам) Обеспечительный платеж, при условии сохранения вышеуказанных прав Арендатора по Договору.

4.5.9. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора по вине Арендатора или отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 7.5. Договора, Обеспечительный платеж не засчитывается в качестве Базовой части арендной платы за последний месяц аренды Помещения, а удерживается Арендодателем в качестве неустойки.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу от даты его подписания обеими Сторонами. Срок аренды Помещения составляет 11 (Одиннадцать) месяцев и исчисляется от даты подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

По окончании указанного в настоящем пункте срока аренды, настоящий договор подлежит автоматической пролонгации на тот же срок на тех же условиях если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении в срок не позднее 1 (Одного) месяца до даты окончания срока его действия.

5.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя по нему обязательств.

5.3. В случае прекращения настоящего договора как по истечении срока, так и при его досрочном расторжении, Арендатор не имеет права пользоваться Помещением, а обязан освободить его и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в сроки, указанные в п. 2.4. настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.



6.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы или иных платежей и сумм, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан уплатить неустойку (пеню) с первого по десятый (включительно) день просрочки в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от суммы соответствующей задолженности за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого дня в размере 1% (Одного процента) от суммы задолженности. Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендодателем требования об уплате и выставления счета.

Если своевременный платеж Арендатором не совершён ввиду некорректного оформления платежных документов или реквизитов по вине Арендодателя, либо Арендатором выявлено несоответствие сумм, содержащихся в счетах и прочих документах Арендодателя, Арендодатель не вправе применять какие-либо санкции/начислять пени.

6.3. В случае непредставления Арендодателем Арендатору Помещения по Акту приёма-передачи в срок, установленный Договором, Арендодатель уплачивает пеню в размере с первого по десятый (включительно) день просрочки в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от суммы Базовой части Арендной платы, установленной п. 4.1. Договора за период с первого по четвертый месяц аренды, за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого дня в размере 1% (Одного процента). Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендатором требования об уплате и выставления счета.

6.4. При неисполнении Арендатором обязанности по возврату Арендодателю Помещения по окончании срока действия Договора или при его досрочном прекращении, в сроки предусмотренные п. 2.4. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере арендной платы за все время просрочки. При этом Арендатор не освобождается от внесения арендной платы за время просрочки возврата Помещения.

6.5. Исполнение санкций по Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности, за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными действиями.

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в пятидневный срок известить о них в письменном виде другую Сторону. Другая Сторона, в случае необходимости, вправе потребовать предоставление соответствующих подтверждающих документов, выданных компетентными государственными органами.

6.7. Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного им в аренду по Договору Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им. При этом Арендатор вправе потребовать от Арендодателя возмещения своих нарушенных имущественных интересов в формах, предусмотренных статьей 612 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

6.8. Споры между Сторонами (в случае недостижения согласия путем переговоров) рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.

6.9. Ответственность Сторон в части возмещения убытков ограничивается суммой реального ущерба.

6.10. Арендодатель не несет ответственности за деятельность Арендатора. В случае наложения взыскания на Арендодателя по вине Арендатора со стороны государственных, муниципальных органов, Арендодатель имеет право в регрессном порядке взыскать эти суммы с Арендатора. Оплата Арендатором указанных затрат осуществляется на основании письменного требования Арендодателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором указанного требования.

6.11. В случае если в течение срока действия настоящего Договора, Арендодатель понесет ущерб, связанный с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, Арендодатель имеет право возместить данный ущерб (подтвержденный документально) за счет Обеспечительного платежа или его части, уведомив об этом Арендатора, а Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней внести или пополнить Обеспечительный платеж. В случае если Арендатор не исполнил данное обязательство, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.12. В случае осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения без согласия Арендодателя Арендатор обязуется выплатить Арендодателю штраф в размере, равном размеру Обеспечительного платежа по настоящему Договору, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента обнаружения Арендодателем факта осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения. В случае если штраф не будет выплачен в



течение указанного срока, то Арендодатель имеет право удержать указанный штраф из суммы Обеспечительного платежа, уведомив об этом Арендатора, а Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней внести или пополнить Обеспечительный платеж.

6.13. Предъявление любой из Сторон к другой Стороне требования об уплате неустойки (штрафа, пени) является правом, но не обязанностью Сторон.

6.14. Арендодатель не несет ответственности за прекращенное предоставление соответствующей услуги в случае аварий, прекращения водо-, тепло-, энергообеспечения в связи с проведением поставщиком этих услуг профилактических работ и иных случаев, не зависящих от Арендодателя.

6.15. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения Арендодателем обязательств по Договору, осуществляются за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе и по соглашению Сторон путем подписания двустороннего Соглашения к Договору.

7.2. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, когда Арендатор:

задерживает оплату арендных платежей более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней по истечении установленного Договором срока платежа (в случае оплаты Арендатором задолженности в полном размере, воспользоваться данным правом Арендодатель может в срок не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты возникновения задолженности);

пользуется Помещением не по назначению, установленному Договором;
предоставляет Помещение в пользование (субаренду) третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя, либо иным образом обременяет предоставленные ему по договору права;
производит перепланировку Помещения или переоборудование с нарушением условий настоящего Договора;

нарушает обязанности, предусмотренные п. 3.3.17 Договора;
нарушает или не выполняет условия настоящего Договора, что влечет нанесение ущерба Помещению и/или его инженерным коммуникациям.

7.3. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора если:

Арендодатель не предоставил в установленные Договором сроки Помещение для временного пользования Арендатором либо создает препятствия (не устраняет возникшие препятствия) по пользованию Помещением;

переданное Помещение имеет недостатки, препятствующие его использованию для коммерческой деятельности Арендатора, не оговоренные Арендодателем при заключении Договора, или которые не были заранее известны Арендатору и не обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Сторона, намеренная в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае возникновения нарушений, указанных в п. 7.2. или п. 7.3. Договора, должна направить другой Стороне письменное требование об устранении выявленного нарушения. В случаях неустранения виновной Стороной выявленных нарушений в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты отправки соответствующего требования Договор прекращает свое действие на следующий день после истечения указанного срока.

7.5. Если Арендатором принято решение о прекращении своей деятельности в арендуемом Помещении, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора. При этом Арендатор уведомляет Арендодателя о расторжении Договора не менее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения Договора, после чего Договор считается автоматически расторгнутым. Возврат Помещения осуществляется по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном Договором.

При соблюдении указанного срока уведомления Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору или зачету в счет уплаты арендной платы за последний месяц аренды в порядке, предусмотренном п. 4.6.7. Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Переход права собственности на переданное в аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

8.2. Договор может быть дополнен или изменен по письменному соглашению Сторон.



8.3. С момента подписания Акта приема-передачи Помещения по Договору все предыдущие письменные и устные соглашения, договоры, предварительные договоренности между Сторонами, регулирующие условия аренды Помещения, утрачивают силу.

8.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме, и будут считаться врученными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, или доставлены лично по адресам Сторон Договора, указанным в Договоре.

Сторона по Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в Договоре.

Факт поступления почтового отправления подтверждается распечаткой почтового идентификатора отправления.

Каждая Сторона несет риск неполучения от другой Стороны корреспонденции, если она отказывается от ее получения в почтовом отделении, от почтовых работников или курьеров, или не является в почтовое отделение по соответствующему извещению. В таком случае датой надлежащего вручения будет считаться 6 (Шестой) рабочий день с даты прибытия почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в Договоре.

8.5. Договор составлен и подписан Сторонами в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

8.6. Все Приложения, приведенные в тексте Договора, являются неотъемлемой частью Договора.

8.7. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих наименований, реквизитов, адресов (Арендодатель дополнительно с приложением копий соответствующих документов – о смене собственника Помещения, системы налогообложения) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их изменения.

Сторона, своевременно не выполнившая требования настоящего пункта, несет риск возникновения неблагоприятных последствий, вызванных не уведомлением другой Стороны об указанных изменениях.

8.8. Недействительность какой-либо нормы Договора не влечет недействительность Договора и прочих его норм.

8.9. Арендодатель имеет право без согласия Арендатора передавать Помещение в залог, продавать Помещение другому лицу. В случае смены Собственника Помещения все права и обязанности, вытекающие из Договора, переходят к его правопреемникам.

8.10. Размер ущерба должен совместно оцениваться Сторонами и определяться в соответствующем акте. В случае если Стороны не смогли договориться о размере ущерба в течение 10 (Десяти) рабочих дней, Арендодатель или Арендатор вправе привлечь независимого оценщика, при этом осмотр Помещения и /или иного имущества Арендодателя на предмет оценки происходит в присутствии Арендодателя и Арендатора. Затраты на проведение оценки оплачиваются Стороной, причинившей ущерб.

8.11. Арендатор подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, управление которыми осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, управление которыми осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал».

8.12. Арендатор подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора не является участником ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до окончания срока действия настоящего Договора не будет инициировать процесс приобретения долей ООО УК «Альфа-Капитал».

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. Арендодатель:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,
к/с 3010181020000000593, БИК 044525593
e-mail: E.Nikitina@alfacapital.ru.





9.2. Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.

E-mail:

Телефон:

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»	ИП Саратовкин Д.А.
Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами	
 /Антипов Н.Н.	 /Саратовкин Д.А./



Приложение № 2
к Договору аренды № 0/0 от « 15 » сентября 2020 г.

**Акт
приема-передачи Помещения**

г. Москва

« 15 » сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №178/19 от 20.12.2019 года, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», подписали настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды № 0/0 от « 15 » сентября 2020 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0011009:1100, находящегося на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясеневая, д. 40, именуемую в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1 (далее по тексту – «Помещение»);
2. Помещение осмотрено арендатором и находится в нормальном состоянии, без видимых дефектов и недостатков, свободном от имущества третьих лиц.
3. Показания приборов учета на дату приема-передачи помещений:
Электросчетчик № _____;
Счетчик холодной воды № _____;
Счетчик горячей воды № _____;
Счетчик отопления № _____;
4. Размер и порядок внесения арендной платы за пользование вышеуказанным Помещением указаны в Договоре аренды № _____ от « _____ » _____ г. и взимается с момента подписания настоящего Акта.
5. Настоящий Акт приема-передачи Помещения составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора.

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

Арендатор
Индивидуальный предприниматель Саратовкин
Дмитрий Александрович

Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами

М.П. компания
Альфа-Капитал
/Антипов Н.Н./



/Саратовкин Д.А./



вх от 12.11.2020

**Дополнительное соглашение № 1 к Договору
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.**

г. Москва

«30» октября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»**, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №178/19 от 20.12.2019 года, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «**Дополнительное соглашение**») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 01 ноября 2020г.:

«4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:

- с даты подписания Сторонами настоящего Договора по 31.10.2020г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.11.2020г. по 28.02.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.03.2021г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%».

2. Все остальные условия договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 ноября 2020 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

5. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе
с институциональными и корпоративными клиентами
ООО УК «Альфа-Капитал»



/Антипов Н.Н./

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317
р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.

/Саратовкин Д.А./




1





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	29.12.2020 12:28 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	29.12.2020 12:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа