



ИО-1220-38

Отчет об оценке

нежилого помещения, расположенного 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

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 нежилого помещения, расположенного 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 (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 нежилого помещения, расположенного 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, с учетом Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г.¹ по состоянию на 28 декабря 2020 года составляет:

215 000 000 (Двести пятнадцать миллионов) рублей без учета НДС.

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

С уважением,

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

Оценщик I категории
Овчинников В.С.



¹ Расчет стоимости объекта оценки проводился 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



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	7
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	8
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	10
2.2. Используемая терминология	11
2.3. Последовательность определения стоимости	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Состав Объекта оценки	12
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	12
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	14
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	14
3.5. Описание Объекта оценки	18
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	24
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	25
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	26
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	26
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	30
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	31
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	39
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	45
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	47
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	50
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	50
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	51
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	54
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	54
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	54
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	60
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	64
6.3. Доходный подход	64
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	64
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	66
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. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ	81
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	84
ПРИЛОЖЕНИЯ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	115



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-1220-38 от 28 декабря 2020 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	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
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p><i>Нежилое помещение:</i> Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 249 417 620 руб. с НДС Доходный: 198 323 165 руб. с НДС</p> <p><i>Контрактный нематериальный актив (корректировка на наличие долгосрочного договора аренды):</i> Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): Не применялся Доходный: 34 015 084 руб. с НДС</p>
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного 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, с учетом Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г.² по состоянию на 28 декабря 2020 года составляет: 215 000 000 (Двести пятнадцать миллионов) рублей без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».</p> <p>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.)).</p>

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое помещение, расположенное по адресу: 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
Имущественные права на Объект оценки	<p>Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления, аренда.</p> <p>Правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право общей долевой собственности
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

² Расчет стоимости объекта оценки проводился 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



Наименование	Характеристика
Допущения, на которых основывалась оценка	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 12. Расчет стоимости объекта оценки проведен 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. 13. В связи с невозможностью выявления всех допущений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены далее в Отчете об оценке (п. 1.4 Отчета).
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
Форма Отчета Оценщика	Полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»)



1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	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. 7 лет (с 2013 года)
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	
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 исполь-



зования. 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. Расчет стоимости объекта оценки проведен 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.

15. 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.

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

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: 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.

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 11 сентября 2020 г.;

Договор №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;



Дополнительное соглашение №1 от 29 апреля 2005 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №2 от 29 сентября 2006 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №3 от 29 сентября 2007 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №4 от 21 апреля 2008 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №5 от 20 августа 2008 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №6 от 01 марта 2009 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №7 от 01 августа 2010 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №8 от 01 января 2014 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №9 от 01 августа 2014 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №10 от 19 января 2016 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №11 от 18 ноября 2016 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №12 от 15 мая 2018 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №13 от 20 апреля 2020 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

Дополнительное соглашение №14 от 06 октября 2020 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года;

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.

Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород, 2019 г.

Иные источники

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

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

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11 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 Рязанском районе Юго-Восточного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, ЮВАО, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I.

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.

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

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>



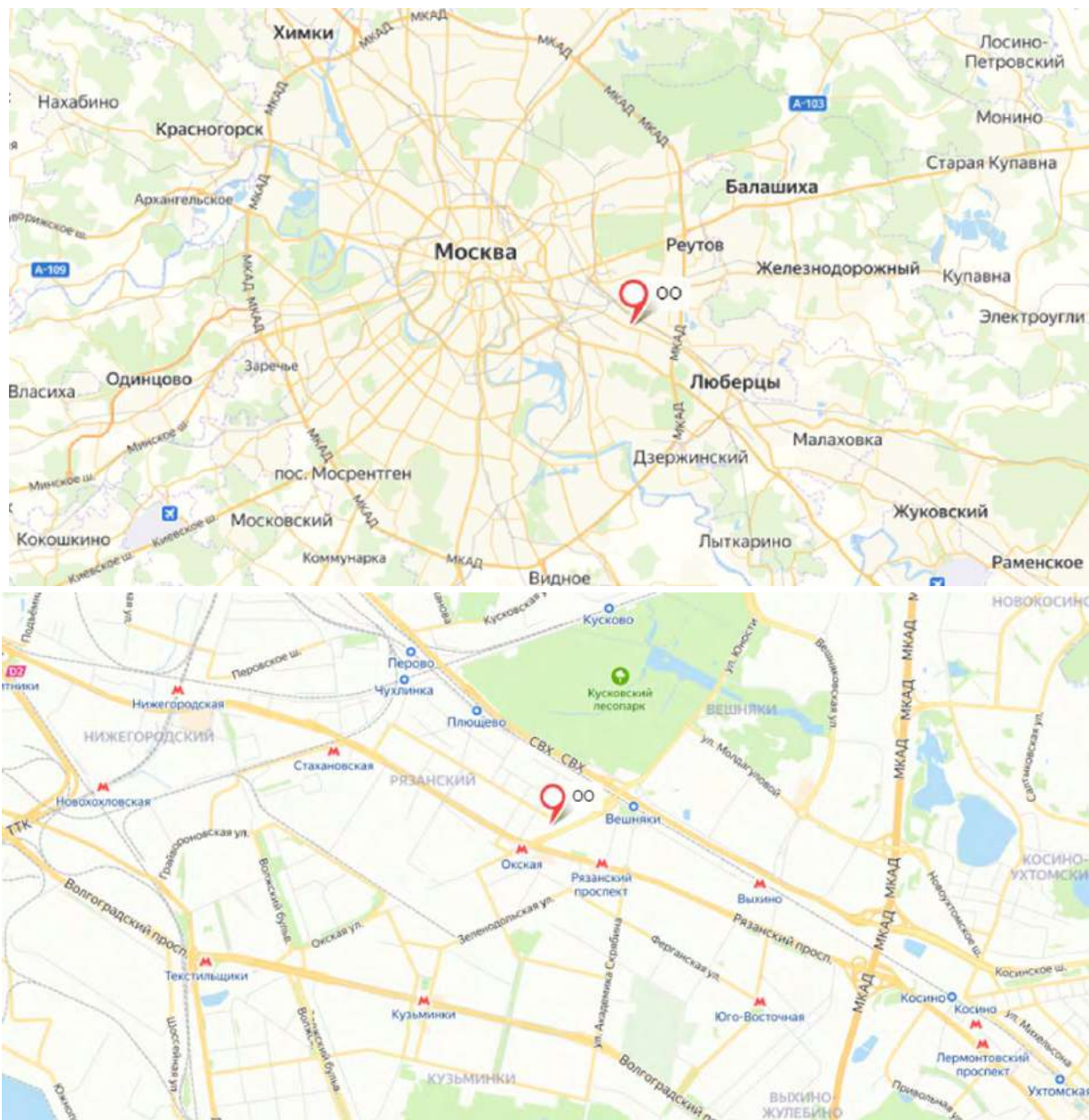


Рис. 1. Месторасположение оцениваемого объекта (ОО) на карте г. Москвы⁷

Объект оценки расположен в Юго-Восточном административном округе (ЮВАО) города Москвы.

Юго-Восточный административный округ города Москвы⁸ является одним из 12-ти округов города. Он занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет 1 433 828 человек (на 01.01.2020 г.).

В состав округа входят 12 районов: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики, Южнопортовый. Крупнейший по населению и плотности населения район округа – Марьино (наименьший по населению и по плотности населения – Капотня). Крупнейший по площади – Печатники, а наименьший – Южнопортовый.

На территории округа расположены крупные зеленые зоны: парк «Кузьминки-Люблино», Лефортовский парк, парк им. 850-летия Москвы, парк Шкулева, парк им. Артема Боровика и другие. Юго-Восточный округ может по праву называться округом фонтанов. На его территории расположено 220 фонтанов, половина из которых находится во дворах.

⁷ Источник картографической информации – Yandex. Карты

⁸ Префектура Юго-Восточного административного округа. URL: <https://uvao.mos.ru/district/about-the-district/>; Материал из Википедии – свободной энциклопедии URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ



На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 «Серп и Молот», №24 «Карачарово», №25 «Волгоградский проспект», №26 «Южный порт», №56 «Грайвороново», №57 «Курьяново», №58 «Люблино», №59 «Капотня», №63 «Выхино». В числе крупнейших действующих промышленных предприятий округа – Московский нефтеперерабатывающий завод, «Москабельмет», «Карачаровский механический завод» и другие.

В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов, а также линии метро: «Таганско-Краснопресненская», «Люблинско-Дмитровская», «Калининская» и «Некрасовская».

По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе, кроме линий метро, проходит линия Московского центрального кольца. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

*Рязанский район*⁹ – район в Москве, расположенный в Юго-Восточном административном округе, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Рязанский. Занимает территорию исторического района «Новые Кузьминки», расположенного между Рязанским и Волгоградским проспектами. Площадь района – 649 га. Население – 110 073 человека (на 01.01.2020 г.).

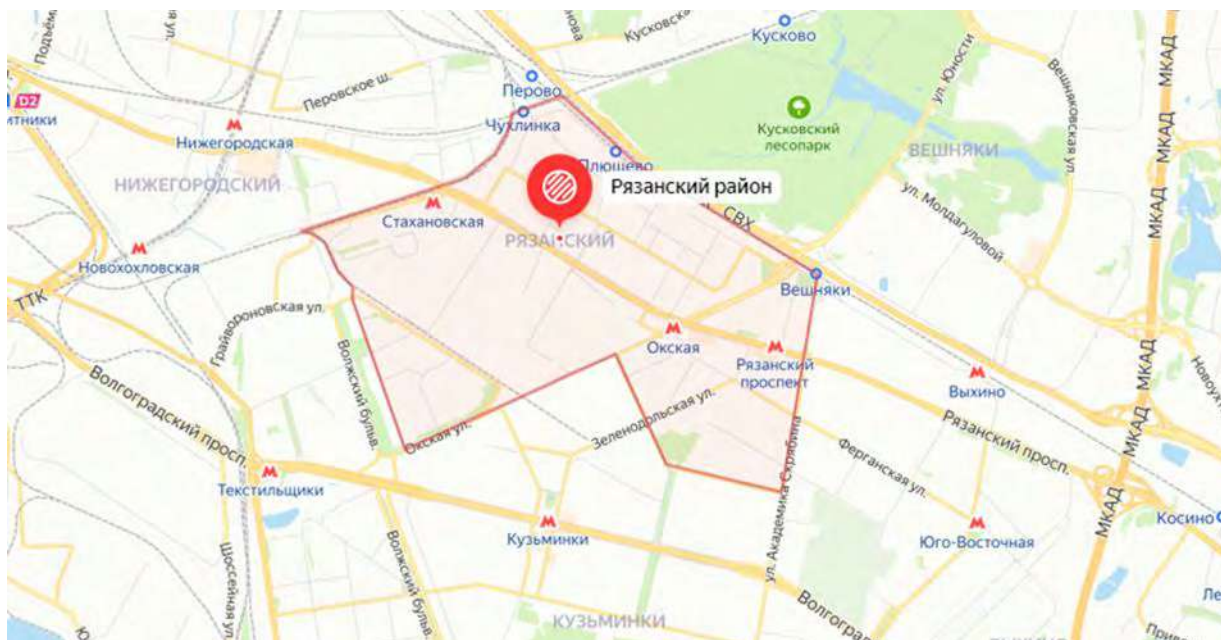


Рис. 2. Рязанский район на карте г. Москвы¹⁰

Граница Рязанского района проходит: по оси улицы Фёдора Полетаева, далее по осям: Окской улицы и северо-восточного проезда Волжского бульвара, далее на северо-запад (400 метров) по оси полосы отвода подъездной железнодорожной ветки, осям полос отвода: Симоновской подъездной железнодорожной ветки и Нижегородского направления Московской железной дороги (МЖД), оси полосы отвода пассажирских путей Рязанского направления МЖД, осям: улицы Вострухина и улицы Академика Скрябина до улицы Фёдора Полетаева.

Основной магистралью является Рязанский проспект (до 1964 года – Рязанское шоссе). Наиболее крупные улицы района: 1-я Новокузьминская, Зеленодольская, 4-й Вешняковский проезд, 2-я и 3-я Институтские, Михайлова, Зарайская, ул. Паперника, ул. Фёдора Полетаева и др.

Районы Москвы, имеющие общую границу с Рязанским районом: Вешняки (ВАО), Выхино-Жулебино, Кузьминки, Нижегородский, Перово (ВАО) и Текстильщики.

Транспортное сообщение осуществляется автобусами. На территории района расположена станция метро «Рязанский проспект». 27 марта 2020 года были открыты станции «Окская» и «Стахановская» Некрасов-

⁹ Рязанский район. URL: <http://mosopen.ru/region/ryazanskij>; Материал из Википедии – свободной энциклопедии URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Рязанский_район_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Рязанский_район_(Москва))

¹⁰ Источник картографической информации – Yandex. Карты



ской линии Московского Метрополитена на пересечении Рязанского проспекта с Окской и Стахановской улицами соответственно.

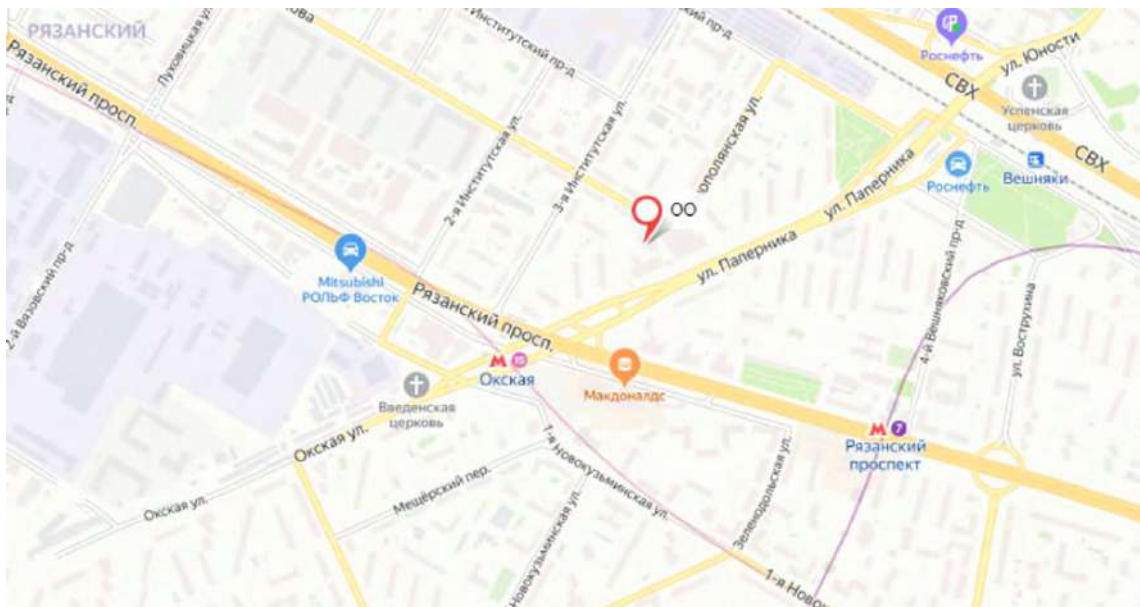


Рис. 3. Расположение объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы

Объект оценки расположен в $\approx 0,39$ км¹¹ от станции метро «Окская» (5 минут пешком).

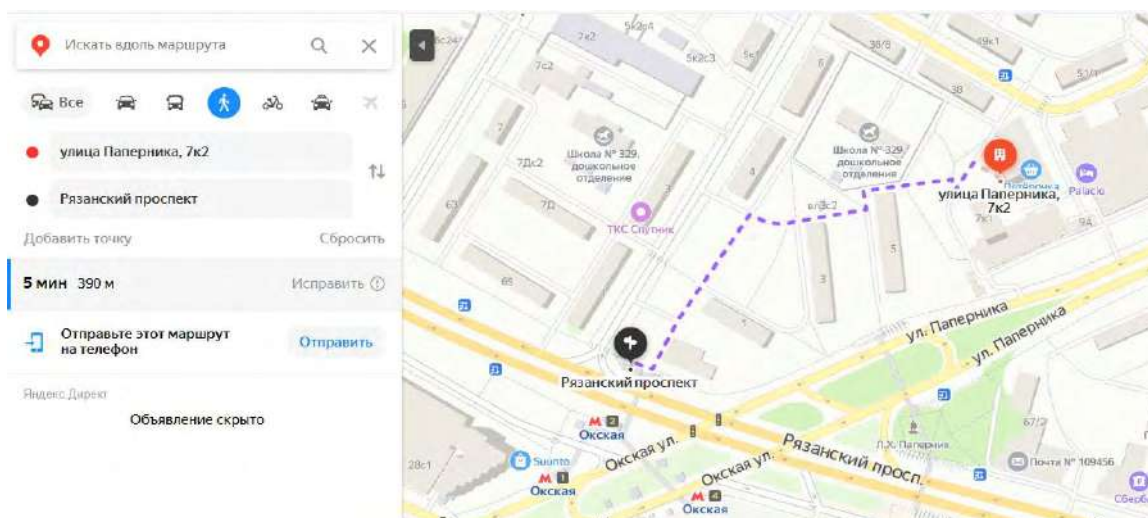


Рис. 4. Расстояние от объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹²

Парковка на прилегающей к зданию территории стихийная.

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположение в ЮВАО;
- расположение в зоне между ЧТК и МКАД;
- объект расположен в 5 минутах пешком от ст. метро Окская;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоквартирная жилая застройка, объекты

¹¹ Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

¹² Источник картографической информации – Yandex. Карты



оказания услуг населению и торговли, а также школы, детские сады и др.;

- объект имеет стихийную парковку.

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹³

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:04:0002007:1053 ¹⁴
Адрес	г. Москва, ул. Паперника, д. 7, корп. 2
Кадастровая стоимость	569 959 043,37 руб.
Назначение	Жилое здание
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	1967
Количество этажей	Этажность 12
Общая площадь дома, кв. м	5 070,1 кв. м
Материал стен	Панельный
Материал перекрытий	Железобетонные
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Сведения о мероприятиях по кап. ремонту дома	н/д
Физическое состояние здания	Удовлетворительное

Таблица № 7. Описание оцениваемого помещения

Наименование	Значение
Адрес	г. Москва, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I
Кадастровый номер	77:04:0002007:4008
Общая площадь, кв. м	980,3
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Торговое
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Хорошее
Оконные заполнения	Металлопластиковые
Дверные заполнения	Металлопластиковые
Отделка стен	Покраска
Отделка потолков	Подвесные потолки
Отделка полов	Плитка
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций нет
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб. ¹⁵	40 514 573,63

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

¹³ Информация по данным сайта общественного инициативного проекта по раскрытию информации о состоянии жилого фонда в Российской Федерации» URL: <http://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/732343>

¹⁴ Информация по данным интернет портала справочной информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии URL: <https://rosreestr.ru/>

¹⁵ По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNb8IwDIZ_zc5xSqDALQPEJjYXxvtpUpD1Aa1aRWSafv3S9pO7A1cFuVi-7Wf10YxOqBYsU-ZMSMrxQoXR_Egma_JDE8IXszXOAT6TBe4h-cAuz76uCIYYRT_p98JfD9ceRRcf3wTMQnuCLzFe5DImQwTwE8UxIsVtPdCOimB-8vyyAAwGjrZ_BKGV0VhdAoeoCtYJrnIPtD-uz5iRPzXQsUTeg0We5fh2cbX0qtL15SZY7jx7BjomyJojAcAxk7Bw4RjgnA0JeIyPzE6M9M1klio61o0jY9CW5aTV7Zs-jkhmmT1NVZtvr-qM1qlcwwuzY8Zzvz5RjKEA5JizGmEKVQnapKT61DHwjFbZlqprhlnLdOUTQ7pP4UF0a3vAug2URmubn0uLTkurOLKud2Y5Zl_sDyLeyHPau_h8oOZc/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=77:4:2007:4008&dbName=firLite®ion_key=177



Таблица № 8. 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 помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁶:

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

¹⁶ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 г.



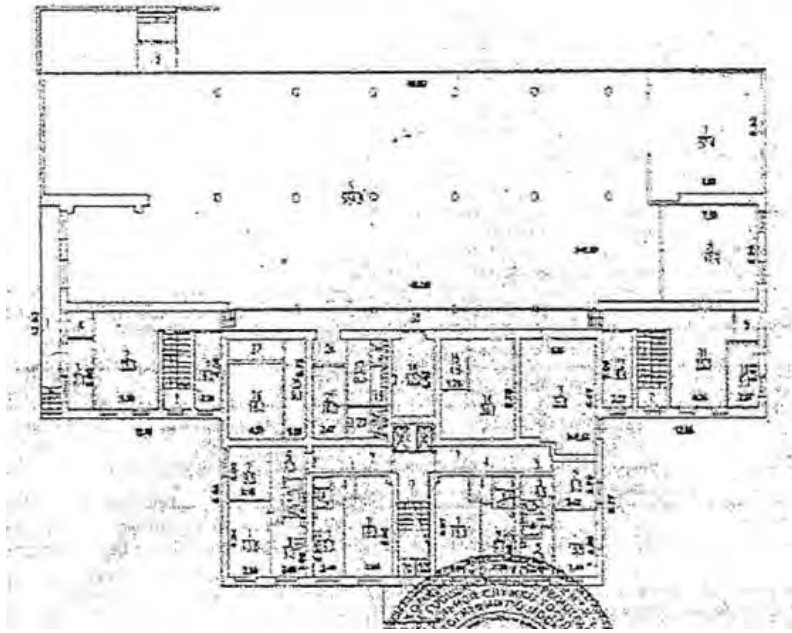


Рис. 5. Схема оцениваемого помещения на плане



Фото 1. Внешний вид объекта





Фото 2. Внешний вид объекта



Фото 3. Внешний вид объекта





Фото 4. Внешний вид объекта



Фото 5. Внешний вид объекта





Фото 6. Внешний вид объекта



Фото 7. Состояние помещений

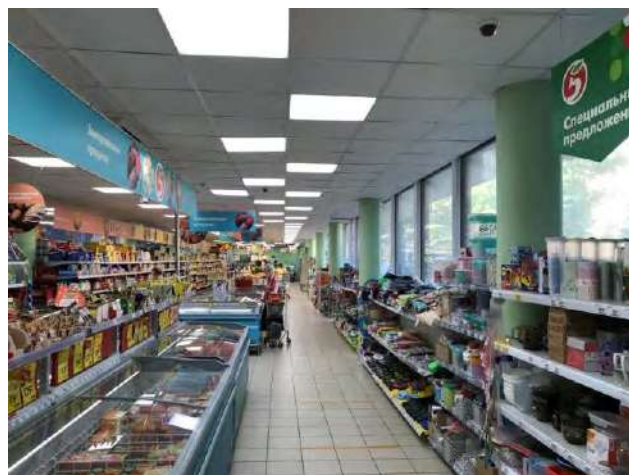


Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений



3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г. у оцениваемого объекта имеется ограничение (обременение) в виде долгосрочной аренды нежилого помещения с 04 октября 2004 г. по 30 сентября 2024 г. (включительно) (Дополнительное соглашение №7 от 01 августа 2010 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года).

На дату оценки между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и ООО «Агроаспект» (место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60; ИНН: 7715277300; ОГРН и дата его присвоения: 1027700302530 от 11.10.2002 г.) (Арендатор) заключено Дополнительное соглашение №14 от 06 октября 2020 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года. Согласно указанному дополнительному соглашению все права и обязанности Прежнего Арендодателя по Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года перешли ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».

Согласно условиям договора, помещение передается Арендатору для использования в целях осуществления деятельности по розничной торговле продуктами питания, алкогольной продукцией и сопутствующими товарами. Арендатор имеет право сдавать в субаренду без согласования с Арендодателем до 20% арендуемой площади. Арендатор обязуется использовать помещение исключительно по прямому назначению, содержать помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения, за счет собственных средств производить текущий ремонт помещения.

Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты по обеспечению помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, телефонной, связью, содержания общего имущества многоквартирного дома пропорционально занимаемой площади. Компенсация осуществляется ежемесячно, на основании приборов учета, установленных в помещении, согласно тарифам на коммунальные услуги (Дополнительное соглашение №12 от 15 мая 2018 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года).

Согласно Дополнительному соглашению №13 от 20 апреля 2020 года к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года, начиная с 01 августа 2020 года размер ежемесячной арендной платы составит 2 931 274 (Два миллиона девятьсот тридцать одна тысяча двести семьдесят четыре) рубля 18 копеек, включая НДС. Арендная ставка по договору включает эксплуатационные расходы и не включает расходы на коммунальные услуги.

Таблица № 9. Арендные платежи за оцениваемое помещение согласно Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года

Наименование	Значение
Ежемесячная арендная плата за оцениваемое помещение согласно договору аренды с учетом НДС, руб.	2 931 274,18
Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	35 882
Условия расторжения договора ¹⁷	<p>Досрочное расторжение договора по инициативе любой из сторон возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной стороны не менее, чем за 3 (три) месяца до предполагаемой даты. Данное условие не подлежит применению до 05 сентября 2020 г. включительно. Стороны не вправе направлять уведомление о досрочном расторжении договора до истечения указанного срока.</p> <p>Если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит о своих намерениях о расторжении договора, он считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.</p> <p>В случае досрочного прекращения договора арендодатель обязуется возратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату в 3-дневный срок с момента (дня) освобождения Арендатором арендуемого помещения и передачи его по Акту сдачи-приемки.</p>

Согласно проведенному анализу арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные, таким образом, может быть сделан вывод о том, что данный договор аренды является контрактным нематериальным активом (при допущении о сохранении его условий и не расторжении). Контракт-

¹⁷ Расчет стоимости Объекта оценки согласно заданию на оценку проводится 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



ный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемыми нежилыми помещениями. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ продажа объекта, не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Таким образом, условия действующего договора аренды переходят новому собственнику, а новый собственник объекта также получает преимущества на рынке перед аналогичными объектами без долгосрочных договоров аренды, так как арендные платежи по договору превышают среднерыночные. Учитывая вышесказанное, Оценщик в дальнейших расчетах в общей стоимости учитывает стоимость контрактного нематериального актива.

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

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых торговых помещений, расположенных в Южно-Восточном 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 № 10. 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://statielt.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. Снизилась 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 закрепитованности 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 закрепитованности 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: СтатРиелт. Анализ апрель-декабрь 2020 // URL: <https://statielt.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 готовиться рынку 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-devalvaciei-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 встроенно-пристроенное помещение торгового назначения.

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

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

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 встроенно-пристроенное торговое помещение, 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. 6. 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.

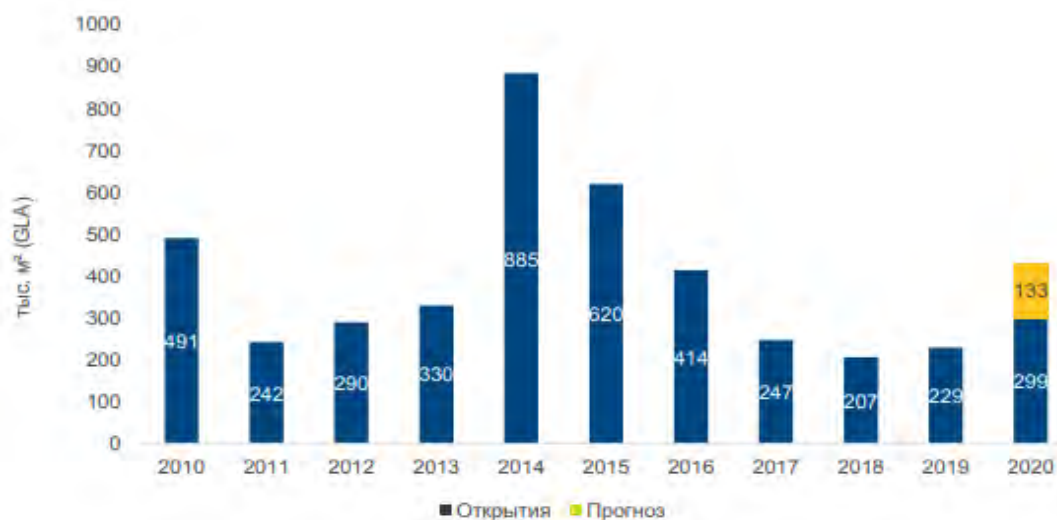


Рис. 7. Открытие торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010-2020 гг.³²

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.

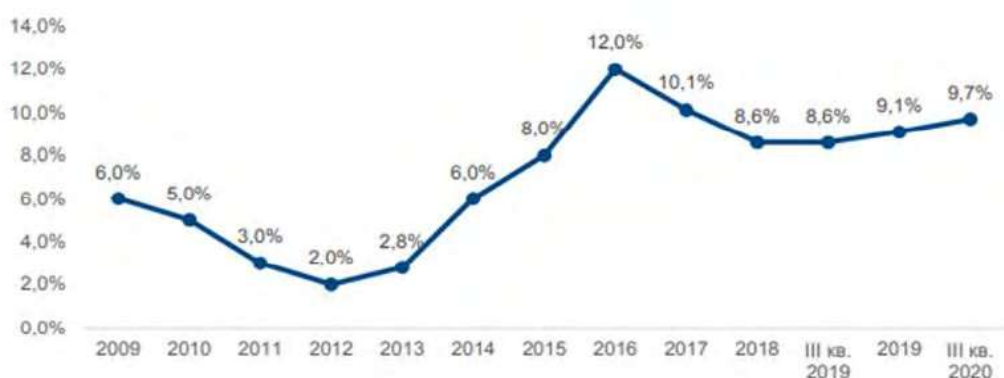


Рис. 8. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы³³

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. 9. 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>



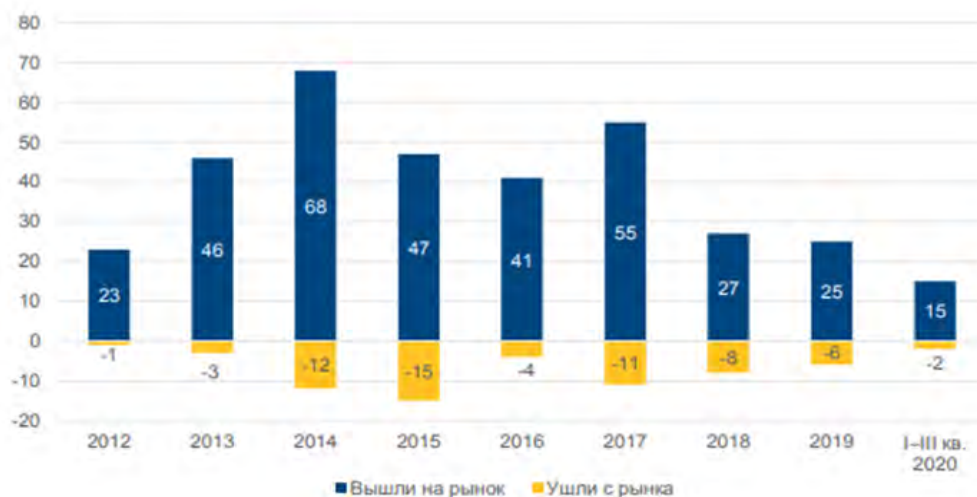


Рис. 10. Динамика выхода новых международных брендов на российский рынок, шт.³⁵

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 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), и максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 300 до 2 000 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.







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



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



Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)³⁶

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, Волгоградский проспект, д. 183/36	г. Москва, ЮВАО, Жулебинский бульвар, д. 15	г. Москва, ЮВАО, ул. Привольная, д. 11	г. Москва, ЮВАО, ул. Юных Ленинцев, д. 7к1
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	Транспортная доступность	7	12	Транспортная доступность
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1	1 этаж- 931,1 кв. м, подвал - 923,9 кв. м
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://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677	https://zdanie.info/2452/2487/object/11191	https://www.cian.ru/sale/commercial/225395734/	https://zdanie.info/2452/2487/object/85488

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
Источник информации	Malina Property Агентство недвижимости +7 495 374 90 77	Ахунов Анар Таирович +7 (926) 596-88-78	Роман Чеухин +7 981 666-03-82 +7 981 666-03-95	АЙ КЬЮ ЭСТЕЙТ Агентство недвижимости +7 495 787 4470
Общая площадь, кв. м	632,50	660,00	861,00	1 852,00
Цена предложения, руб.	135 000 000	153 000 000	200 000 000	396 000 000
НДС	Не включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	256 126	278 182	232 288	213 823
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 213 823 – 278 182 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)³⁷

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, Хвальныйский бульвар, д. 7/11, корп. 1	г. Москва, ЮВАО, ул. Шоссейная, д. 13	г. Москва, ЮВАО, ул. Хлобыстова, д. 8, корп. 1	г. Москва, ЮВАО, ул. Краснодарская, д. 57к3
Ценовая зона	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	5	6	9	6
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы

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
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	Без отделки (арендные каникулы)
Этаж	1	1	1	1 этаж - 390 кв. м, подвал - 445 кв. м
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Коммунальные расходы	Не включены	Включены (кроме электричества)	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Не включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/242924562/	https://www.cian.ru/rent/commercial/243809108/	https://www.cian.ru/rent/commercial/237209372/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_835_m_2043865149
Источник информации	АСТРА недвижимость Агентство недвижимости +7 983 666-85-54	Алекс-Недвижимость Агентство недвижимости +7 901 129-59-19	ГАРАНТ Агентство недвижимости +7 981 666-75-91	S5Development +7 495 920 15 61
Общая площадь, кв. м	305,00	550,00	571,00	835,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	21 600	30 000	24 000	25 222
НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов ³⁸	27 367	34 830	24 000	30 266
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 24 000 – 34 830 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 помещения. 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 № 1 не включены эксплуатационные расходы. Расчет ведется с учетом расходов на эксплуатацию, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 1 на величину указанных расходов. В арендную ставку объекта-аналога № 2 включены коммунальные расходы (кроме платы за электроэнергию). Расчет ведется без учета коммунальных платежей, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 2 на величину коммунальных расходов. Величина корректировок определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», АВN Group, 09.01.2020 г., а также с помощью Справочника оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород, 2019 г. Подробное описание введенных корректировок 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. 11. 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. 12. 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. 13. 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. 14. 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

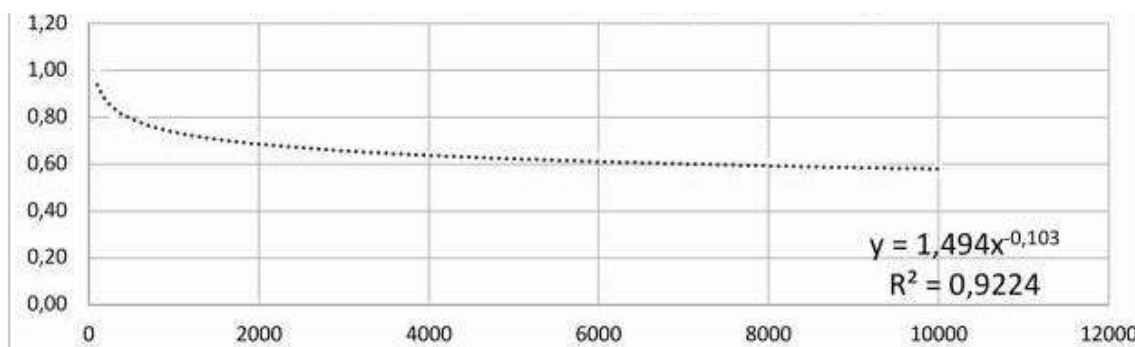


Рис. 15. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴³

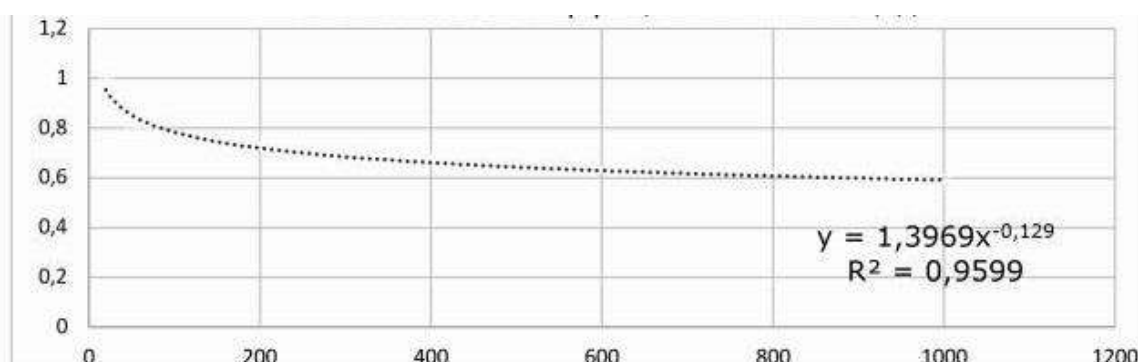


Рис. 16. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴⁴

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. 17. 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. 18. 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. 19. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки⁴⁷

Скидка на торг

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)
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. 20. 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 № 13. 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_for-mazhornyuy_god2679/</p> <p>Динамика ставок за 3 квартала 2020 года</p>  <p>1 кв. 2020 2 кв. 2020 3 кв. 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ставка капитализации продавцов помещений формата стрит-ритейл в Москве - - - Ключевая ставка Банка России · · · Максимальная процентная ставка по вкладам в рублях (данные Банка России) - - - Ставка капитализации помещений (ожидания покупателей) 	7,82%																								
<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> <p>Среднее значение:</p>		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																						
	8,76%																								



Потери от недоиспользования

Таблица № 14. 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>дек 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	дек 2021	ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ			8%	10-13%	9%	ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ			80%	80%	100%	8%		
ТЕКУЩИЙ СТАТУС	ПРОГНОЗ																				
Сентябрь 2020	дек 2020	дек 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>Прямая 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 № 15. 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 213 823 – 278 182 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 24 000 – 34 830 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

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

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

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

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

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

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



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

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, 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 соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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



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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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











6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. В случае несоответствия 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 № 16. 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, ЮВАО, ул. Паперника, д.7, корп.2, пом.1	г. Москва, ЮВАО, Волгоградский проспект, д. 183/36	г. Москва, ЮВАО, Жулебинский бульвар, д. 15	г. Москва, ЮВАО, ул. Привольная, д. 11	г. Москва, ЮВАО, ул. Юных Ленинцев, д. 7к1
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	5	Транспортная доступность	7	12	Транспортная доступность
Локальное расположение	Первая линия не крупной второй очереди улицы	Первая линия не крупной второй очереди улицы	Первая линия не крупной второй очереди улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права на помещение	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1	1	1 этаж- 931,1 кв. м, подвал - 923,9 кв. м
Тип объекта	Помещение	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



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Точная ссылка	x	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677	https://zдание.info/2452/2487/object/11191	https://www.cian.ru/sale/commercial/225395734/	https://zдание.info/2452/2487/object/85488
Источник информации	x	Malina Property Агентство недвижимости +7 495 374 90 77	Ахунов Анар Таирович +7 (926) 596-88-78	Роман Чеухин +7 981 666-03-82 +7 981 666-03-95	АЙ КБЮ ЭСТЕЙТ Агентство недвижимости +7 495 787 4470
Общая площадь, кв. м	980,30	632,50	660,00	861,00	1 852,00
Цена предложения, руб.	?	135 000 000	153 000 000	200 000 000	396 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	256 126	278 182	232 288	213 823
Возможность торга	x	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. Типичным правом на земельный участок на рынке Москвы является право аренды. На оцениваемое помещение земельный участок не выделен, но Оценщик предполагает, что в случае выделения земельного участка права на него будут оформлены в виде права долгосрочной аренды.

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



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.:

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. 21. 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 ABN 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. 22. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости⁵¹

Таблица № 17. 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	Не выделен (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. По состоянию на дату оценки Объект оценки сдан в аренду по долгосрочному договору аренды. Согласно проведенному анализу, арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные. Учитывая это необходимо произвести корректировку на контрактный нематериальный актив. Данная корректировка рассчитывается отдельно и суммируется с итоговой стоимостью Объекта оценки, поэтому в рамках данного расчета данный фактор не учитывается. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на 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, ABN 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, ABN 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. 23. Скидка на торг при продаже⁵²

Таблица № 18. 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	?	256 126	278 182	232 288	213 823
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	-	256 126	278 182	225 612	213 823
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	-	256 126	278 182	225 612	213 823
Дата продажи	дата	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	256 126	278 182	225 612	213 823
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	235 636	255 927	207 563	196 717
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-8,00%	-8,00%	-10,87%	-8,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	?	235 636	255 927	207 563	196 717

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.)



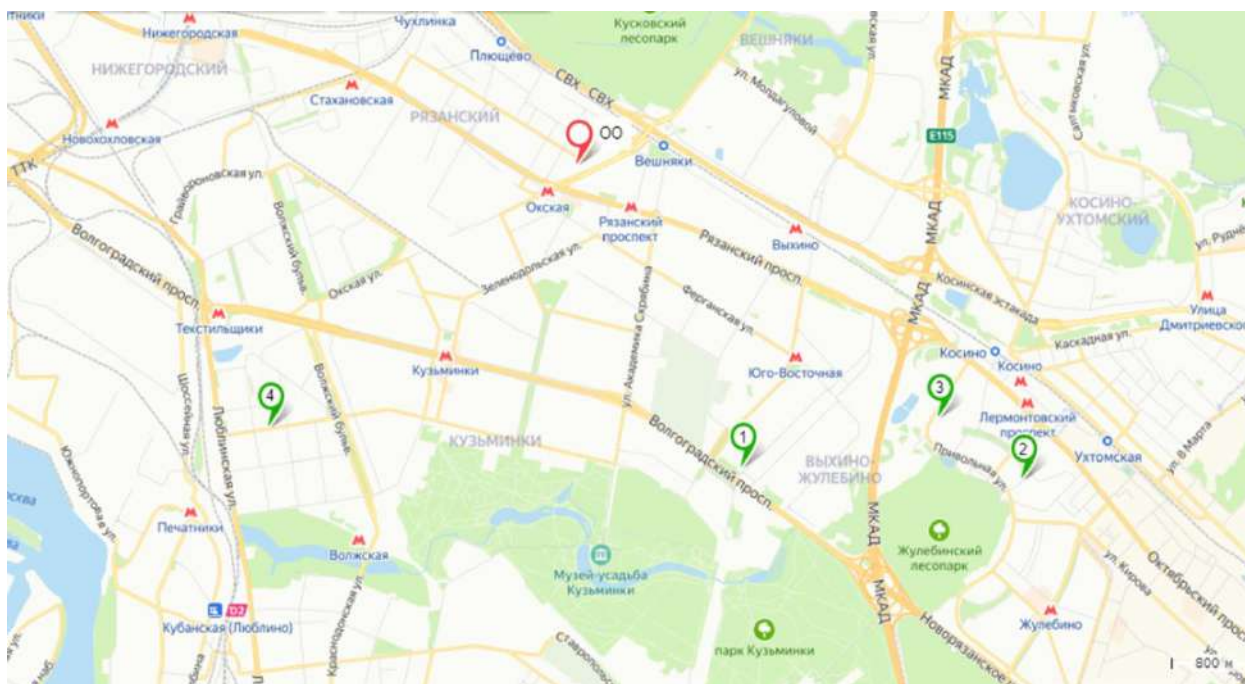


Рис. 24. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)

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. 25. 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 юго-восточном направлении (ЮВАО г. Москвы), корректировка на направление не требуется.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1, 4 расположены в зоне между ЧТК и МКАД. Объекты-аналоги №№ 2, 3 расположены в зоне за пределами МКАД (не более 10 км). Корректировка на ценовую зону требуется для объектов-аналогов №№ 2, 3.

Таблица № 19. 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 за пределами МКАД не более 10 км	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД
Величина коррек-		0,00%	10,00%	10,00%	0,00%

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.



тировки, %					
------------	--	--	--	--	--

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

Таблица № 20. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁵⁵	5	Транспортная доступность	7	12	Транспортная доступность
Величина корректировки, %		18,00%	0,00%	7,00%	18,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 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. 27. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁵⁶

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	-4,17%	-4,17%
				=(1,15/1,2-1)×100%	

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги, является помещением, кроме объекта-аналога № 3. Требуется корректировка, поскольку объект-аналог № 3 является зданием с типичной обеспеченностью земельным участком (пятно застройки под зданием).

⁵⁴ 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.

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, ABN Group, 09.01.2020 г.



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

Таблица № 22. Расчет корректировки на тип объекта

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

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:

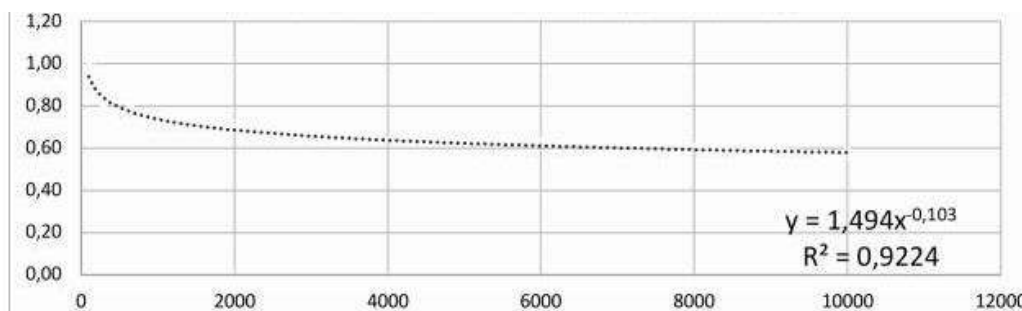


Рис. 29. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁸

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.

Таблица № 23. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	980,3	632,5	660,0	861,0	1 852,0
Величина корректировки, %		-4,41%	-3,99%	-1,33%	6,77%

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.



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

Таблица № 24. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	923,90	0,82 (=1/1,22)
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92 (=1/1,09)
1 этаж	980,30	632,50	660,00	861,00	931,10	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	980,30	632,50	660,00	861,00	1 852,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	9,69%	-

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.

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

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

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

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

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

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

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.



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

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	235 636	255 927	207 563	196 717
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	5	Транспортная доступность	7	12	Транспортная доступность
Корректировка	x	18,00%	0,00%	7,00%	18,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-4,17%	-4,17%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-3,85%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	980,3	632,5	660,0	861,0	1 852,0
Корректировка	x	-4,41%	-3,99%	-1,33%	6,77%
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	1	1 этаж- 931,1 кв. м, подвал - 923,9 кв. м
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	9,69%
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	13,59%	6,01%	7,66%	30,30%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	86,41%	93,99%	92,34%	69,70%
Весовой коэффициент	x	25,23%	27,45%	26,96%	20,35%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого скорректированная цена аналогов	x	267 652	271 301	223 462	256 313
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	22,41%	13,99%	26,34%	38,63%
<i>Коэффициент вариации</i>		9%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	254 430	67 538	74 464	60 255	52 172
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом , руб. с НДС	249 417 620				



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).

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

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

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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



Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку 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

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.



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 денежных потоков не применялись, т. к. объект фактически сдан в аренду по долгосрочному договору аренды.

6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

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

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недогрузкой – 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 недогрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – операционные расходы. После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 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 № 26. 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, ЮВАО, ул. Паперника, д.7, корп.2, пом.1	г. Москва, ЮВАО, Хвальныйский бульвар, д. 7/11, корп. 1	г. Москва, ЮВАО, ул. Шоссейная, д. 13	г. Москва, ЮВАО, ул. Хлобыстова, д. 8, корп. 1	г. Москва, ЮВАО, ул. Краснодарская, д. 57к3
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	5	5	6	9	6
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Без отделки (арендные каникулы)
Этаж	1	1	1	1	1 этаж - 390 кв. м, подвал - 445 кв. м
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	Включены (кроме электричества)	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Не включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://www.cian.ru/rent/commercial/242924562/	https://www.cian.ru/rent/commercial/243809108/	https://www.cian.ru/rent/commercial/237209372/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_835_m_2043865149



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	x	АСТРА недвижимость Агентство недвижимости +7 983 666-85-54	Алекс-Недвижимость Агентство недвижимости +7 901 129-59-19	ГАРАНТ Агентство недвижимости +7 981 666-75-91	S5Development +7 495 920 15 61
Общая площадь, кв. м	980,30	305,00	550,00	571,00	835,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	21 600	30 000	24 000	25 222
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		27 367	34 830	24 000	30 266
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 № 1 не включены эксплуатационные расходы. Расчет ведется с учетом расходов на эксплуатацию, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 1 на величину указанных 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. 31. 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. 32. 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%. Учитывая, что эксплуатационные расходы занимают 18% от величины операционных расходов, корректировка для объекта-аналога № 1 составит 5,58% ($= (24,19\% \times 18\%) / 78\%$).

В арендную ставку объекта-аналога № 2 включены коммунальные расходы (кроме платы за электроэнергию). Расчет ведется без учета коммунальных платежей, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 2 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., а также с помощью Справочника оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород, 2019 г.

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	5,7%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	1,6%	2,4%
Отопление	4,0%	3,4%	4,6%
Итого коммунальные платежи	12,6%	10,8%	14,3%

Рис. 33. Состав коммунальных расходов⁶⁴

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.

⁶⁴ Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород, 2019 г.



Согласно представленным выше данным, учитывая, что коммунальные платежи занимают 22% от величины операционных расходов, корректировка для объекта-аналога № 2 была рассчитана следующим образом: $-(24,19\% \times 22\%) / 78\% \times 46,7\% = -3,25\%$. При расчете корректировки учитывалось, что величину коммунальных расходов образует плата за электричество, водоснабжение и канализацию, отопление. Таким образом, размер коммунальных расходов (без платы за электричество) составит $(2\% + 4\%) / 12,6\%$, то есть 46,7% от общей величины.

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



Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагается 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 аренде⁶⁵

Таблица № 27. 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	?	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	27 367	34 830	24 000	30 266
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	руб./кв. м/год	-	27 367	34 830	24 000	30 266

⁶⁵ 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
цена						
Дата продажи	дата	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	27 367	34 830	24 000	30 266
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	25 999	33 089	22 800	28 753
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./кв. м/год	-	25 999	33 089	22 800	28 753

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

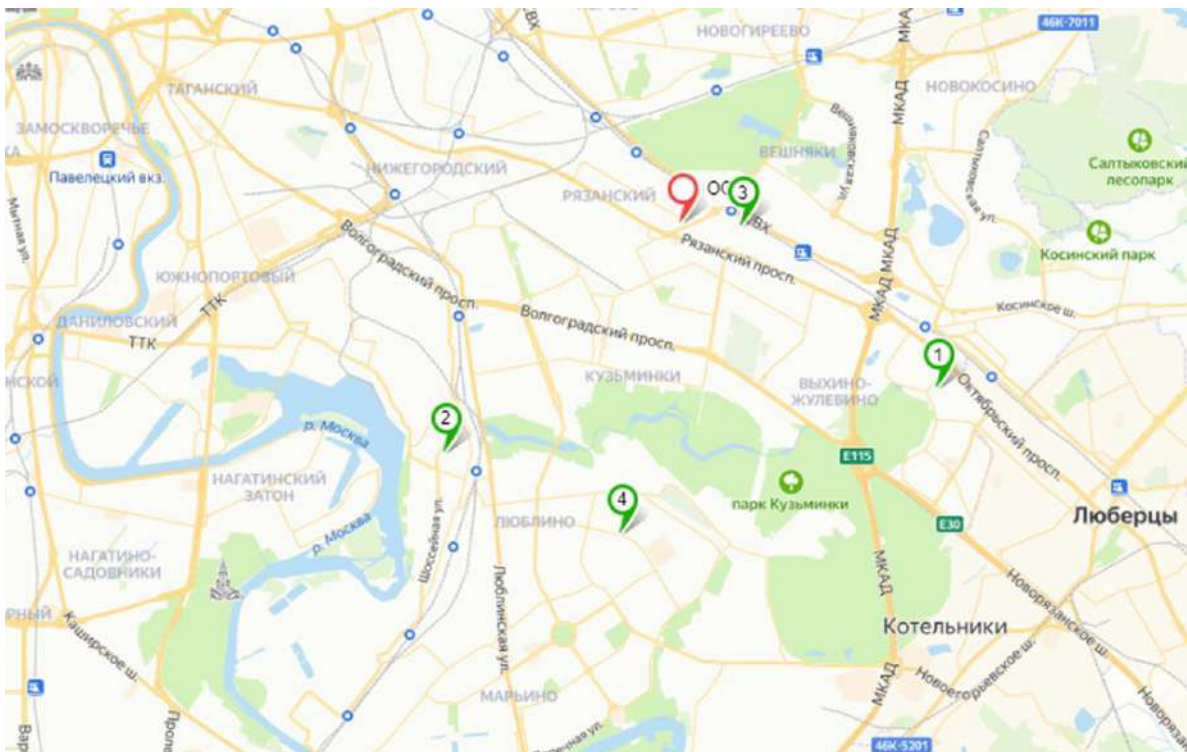


Рис. 35. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки (красная метка)



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 зон⁶⁶

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

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в зоне между ЧТК и МКАД, кроме объекта-аналога №1. Объект-аналог №1 расположен в зоне за пределами МКАД (не более 10 км). Корректировка требуется для объекта-аналога №1.

Таблица № 28. 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 за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Величина корректировки, %		10,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

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

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.



Рис. 37. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁶⁷

Таблица № 29. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶⁸	5	5	6	9	6
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 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. 38. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶⁹

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Величина корректировки, %	x	0,00%	-4,17%	0,00%	-4,17%

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

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 09.01.2020 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

⁶⁷ 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.

⁶⁸ Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

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.

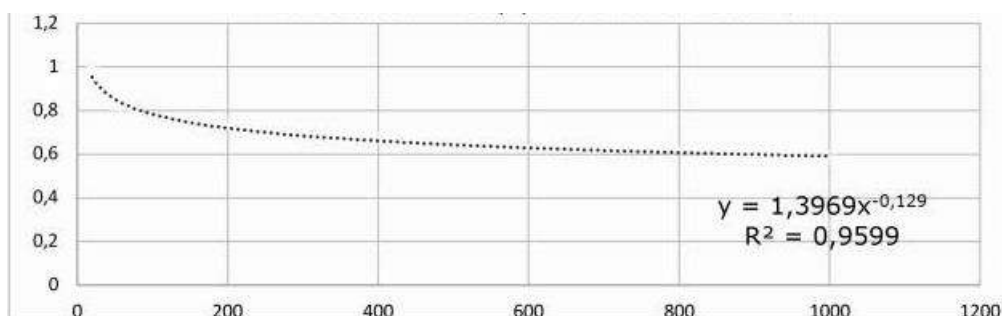


Рис. 39. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁷⁰

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 № 31. Корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	980,3	305,0	550,0	571,0	835,0
Корректировка		-13,98%	-7,18%	-6,73%	-2,05%

Корректировка на техническое состояние. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 имеют стандартную отделку в хорошем состоянии. Объект-аналог № 4 находится в состоянии без отделки, но на проведение отделочных работ арендодатель предоставляет арендные каникулы, в течение которых фактически плата за арендуемое помещение, эквивалентная затратам на ремонт, не взимается, а право пользования помещением сохраняется за арендатором, расходы на ремонт компенсируются. Поэтому корректировка на техническое состояние не вводилась.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 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. 40. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁷¹

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.

⁷¹ 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 № 32. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	445,00	0,82 (=1/1,22)
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92 (=1/1,09)
1 этаж	980,30	305,00	550,00	571,00	390,00	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	980,30	305,00	550,00	571,00	835,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,904	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	10,63%	-

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.

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).



Таблица № 33. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	25 999	33 089	22 800	28 753
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона за пределами МКАД не более 10 км	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	5	5	6	9	6
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	x	0,00%	-4,17%	0,00%	-4,17%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	980,3	305,0	550,0	571,0	835,0
Корректировка	x	-13,98%	-7,18%	-6,73%	-2,05%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Без отделки (арендные каникулы)
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 этаж - 390 кв. м, подвал - 445 кв. м
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	10,63%
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	-3,98%	-11,35%	-6,73%	4,42%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	96,02%	88,65%	93,27%	95,58%
Весовой коэффициент	x	25,71%	23,73%	24,97%	25,59%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого скорректированная цена аналогов	x	24 963	29 333	21 265	30 023
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	23,98%	11,35%	6,73%	16,85%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>15%</i>			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	26 371	6 417	6 962	5 310	7 683



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 встроенное помещение супермаркета, влияние на которое в связи с эпидемиологической обстановкой было минимальным, что связано с востребованностью у населения продуктов питания, а также введённым 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 № 34. Расчет потенциального валового дохода (с НДС, без коммунальных расходов)

Показатель	Значение
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м /год	26 371
Площадь, кв. м	980,30
Потенциальный валовой доход, руб. в год	25 851 980
Потери от недоиспользования, %	8,63%
Потери от неуплат, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	23 620 093

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, рыночная арендная ставка за оцениваемый объект недвижимости на дату оценки составляет 26 371 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Согласно п. 3.6. настоящего Отчета, контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов составляет 35 882 руб. за кв. м в год. Таким образом, отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 36%. Дополнительный учёт данного факта приводится в расчетах далее.

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 № 35. 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 № 36. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	24,19
Потенциальный валовой доход, руб. в год	25 851 980
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	6 253 594
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб./кв. м /год	6 379 ⁷²

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 № 37. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	23 620 093
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	6 253 594
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	17 366 499

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 № 38. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости с применением доходного подхода

Показатели	Значение, руб. с НДС
Чистый операционный доход, руб. в год	17 366 499
Ставка капитализации, %	8,76%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	198 323 165

⁷² 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. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ

По состоянию на дату оценки Объект оценки сдан в аренду по долгосрочному договору аренды.

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, рыночная арендная ставка за оцениваемый объект недвижимости на дату оценки составляет 26 371 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Согласно п. 3.6. настоящего Отчета, контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов составляет 35 882 руб. за кв. м в год. Таким образом, отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 36%. Учитывая это, необходимо произвести корректировку на контрактный нематериальный актив. Далее Оценщик рассчитывает стоимость преимуществ (разница между рыночными ставками и контрактной; отсутствие недозагрузки), которые имеет оцениваемый объект по сравнению с объектами на рынке, у которых данные преимущества отсутствуют.

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

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

- Договоры аренды помещений на более выгодных, по сравнению с рынком, условиях. Подобная ценность встречается наиболее часто. Результатом такой сделки становится заинтересованность в арендуемом имуществе, поскольку арендатор, по сути, получает право на недвижимость на период действия аренды, а собственник, передавая объект в аренду по договорной цене, уступает нечто большее, чем просто право на аренду.
- Договоры оптовой купли-продажи, складирования и перевозки товаров, заключенные на выгодных условиях.
- Финансовые соглашения, позволяющие получить капитал на более выгодных условиях или под меньший процент.
- Страхование покрытие по более выгодным ставкам, чем на рынке.
- Контракты на поставку сырья или товаров на преимущественных условиях.
- Контракты в сфере услуг, например, на установку оборудования, обработку данных или на коммунальные услуги, заключенные на выгодных условиях.
- Лицензии или правительственные разрешения, которые выдаются в ограниченном количестве или получение которых требует больших затрат, в том числе временных.
- Соглашения с бывшим собственником активов или руководителем о запрете работы в той же отрасли.
- Ограничения, вытекающие из договора, на ведение деятельности на определенной территории или в отношении группы товаров (например, в договоре франчайзинга).
- Лицензионное соглашение на использование интеллектуальной собственности, которое обеспечивает лицензиату несоизмеримо большую экономическую выгоду по сравнению с фактической стоимостью лицензии.

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



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

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

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

Рис. 41. Возможности применения различных подходов при оценке НМА⁷³

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

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

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

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

Каждый из этих методов основан на дисконтировании прогнозных денежных потоков, или (в простых случаях) – применении оценочных мультипликаторов. Для рассчитываемого объекта наиболее целесообразным является метод оценки добавочного дохода.

Расчет корректировки производится по модифицированной формуле Гордона⁷⁴:

⁷³ Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО», часть 1, <https://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>

⁷⁴ Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО», часть 1, <https://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>



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

- V - корректировка на наличие долгосрочного договора аренды (стоимость контрактного нематериального актива), руб.;
- CF_{n+1} - денежный поток в первый год постпрогнозного периода;
- R- ставка дисконтирования;
- g - ожидаемые темпы прироста денежного потока в постпрогножном периоде;
- n - число лет в постпрогножном периоде.

Таблица № 39. Расчет корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

№ n/n	Наименование	Значение	Источник
1	Рыночная ставка аренды с НДС и эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	26 371	Расчет Оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
2	Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	35 882	Расчет Оценщика (см. п.3.6. данного Отчета)
3	Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. за кв. м в год	9 511	Расчет Оценщика (=стр.2 – стр.1)
4	Срок действия договора аренды (до)	30 сентября 2024 г.	Договор №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года с учетом Дополнительных соглашений к нему
5	Период с даты оценки до срока истечения договора аренды (n), лет	3,76	С 28.12.2020 г. по 30.09.2024 г.
6	Площадь помещения, сданная в аренду	980,30	Договор №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года с учетом Дополнительных соглашений к нему
7	Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. в год	9 323 308	Расчет Оценщика (=стр.3 × стр.6)
8	Рыночная недозагрузка (потери от недоиспользования), %	8,63%	Расчет Оценщика (см. п.6.3.3. данного Отчета)
9	Фактическая недозагрузка (потери от недоиспользования), %	0,00%	Договор №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года с учетом Дополнительных соглашений к нему
10	Разница в доходах за счет отсутствия недозагрузки (разница между ДВД и ПВД)	2 231 888	Расчет Оценщика (=25 851 980 - 23 620 093, где: 25 851 980 и 23 620 093 – потенциальный и действительный валовой доход оцениваемого объекта соответственно, руб. в год (см. п.6.3.4. данного Отчета))
11	Совокупное преимущество в доходах с учетом наличия договора аренды (CF_{n+1}), руб. в год	11 555 196	Расчет Оценщика (=стр.7 + стр.10)
12	Ставка капитализации, %	8,76%	Расчет Оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
13	Темп роста денежного потока (g), %	6,00%	Дополнительное соглашение №10 от 19 января 2016 г. к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года (темпы изменения ставки аренды по Договору)
14	Ставка дисконтирования (R), %	14,757%	Расчет Оценщика (=стр.12+стр.13)
15	Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды (V), руб.	34 015 084	



Раздел 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁷⁵

⁷⁵ «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. Высококлассная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 43. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁷⁶

Таблица № 40. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 41. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	249 417 620	198 323 165	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	219 487 506	165 599 843	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	279 347 734	231 046 488	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i> 219 487 506	<i>max</i> 231 046 488	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

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

Таблица № 42. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	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%

⁷⁶ «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 № 43. 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 № 44. 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.	249 417 620	49,44%
Доходный подход, руб.	198 323 165	50,56%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	223 586 535	

Для определения размера влияния наличия Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г. Оценщик применил доходный подход. Затратный и сравнительный подходы для определения размера влияния наличия Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г. не применялись, в связи с этим их вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины по затратному и сравнительному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Таблица № 45. Согласование результатов расчета стоимости контрактного нематериального актива (корректировки на наличие долгосрочного договора аренды Объекта оценки)

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Сравнительный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Доходный подход, руб.	34 015 084	100%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	34 015 084	

Таблица № 46. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки

Показатели	Значение
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	223 586 535
Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды, руб. с НДС	34 015 084 ⁷⁷
Итоговая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	257 601 618⁷⁸
Справедливая стоимость 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, с учетом Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г., по состоянию на 28 декабря 2020 года, без НДС	215 000 000

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 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, с учетом Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г.⁷⁹ по состоянию на 28 декабря 2020 года составляет:

215 000 000 (Двести пятнадцать миллионов) рублей без учета НДС.

⁷⁷ Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемым объектом, его невозможно продать или передать отдельно от помещения. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ при продаже объекта недвижимости, права на нематериальный актив передаются вместе с ним. В связи с данными фактами полученная величина стоимости является условной и не может рассматриваться отдельно от нежилого помещения

⁷⁸ Получена путем суммирования справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения и корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

⁷⁹ Расчет стоимости объекта оценки проводился 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



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 Списового 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 оценщика 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. 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.

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. 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 - 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 15.12.2020 10:20 GMT+03:00
10771000175144415801У-Классификация
Сторона: 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" Списовый 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	29.08.1965 г. Ленинград	Почтовый адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Дюшановская, 5, корп. 1, кв. 8
Номера контактных телефонов	8(812) 454-02-00	Адрес электронной почты	victor.ovchinnikov@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	433-191-096501/19	Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах" 117997, г. Москва, ул. Петлинка, 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 экологический 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. Кавовская 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 (внештатных)	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 члена СМАО за последние три года меры дисциплинарного воздействия не применялись.

Обращения высканлий на средства компенсационного фонда

СМАО подтверждает отсутствие обращений высканлий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена СМАО.

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

Дата составления выписки «07» декабря 2020 г.

Генеральный директор СМАО



Первоичников 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»

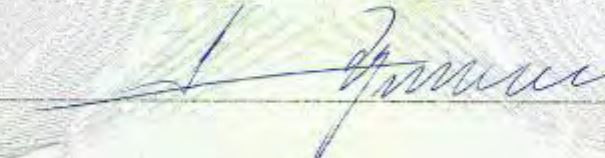
выдан

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.

ИО «Оценки», Москва, 2017 г., 45. Лазарев № 05-05/002 ФНО РР, 12/28 1971, Тел.: (495) 738-10-12, www.foi.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 нём 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.



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

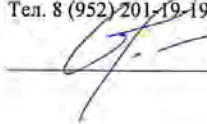
М.П.  Алшунин К. С.

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://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677>

Не защищено | malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Продажа торгового помещения арендатором

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 153677) г. Москва, Волгоградский проспект д. 183/36 Рязанский проспект (транспортом 10 мин.)

Цена объекта : 135 000 000 **₽** Цена за м2 : 213 607 **₽**

- Площадь : 632 м2
- Этаж : 1
- Планировка : Зальная
- Отделка : Качественный ремонт

Информация по арендатору

Арендатор: Супермаркет "Пятерочка"

Срок договора аренды до: 7

Месячная аренда плата: 1 100 000 руб.

Годовой арендный поток: 13 200 000 руб.

Окупаемость: 10.2 лет (без учета индексация)

Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта

Коммерческие условия

Не защищено | malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Предлагается на продажу АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Торговое помещение 632,5 м2 на Волгоградском проспекте, 183/36 (метро Рязанский проспект, Выхино). 1-я линия!

Встроено-пристроенное помещение на 1 этаже, открытая планировка, отдельные входы, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом.

Помещение располагается в густонаселенном жилом массиве, рядом расположена остановка общественного транспорта, а также наземный пешеходный переход. Большой автомобильный трафик.

Арендатор: продуктовая сеть "Пятерочка", долгосрочный договор с 05.2018 года, срок договора 7 лет. месячная арендная плата - 1 100 000 рублей, ТО 7%.

Стоимость продажи - 135 млн. рублей.

Месячная аренда плата: 1 100 000 руб.

Годовой арендный поток: 13 200 000 руб.

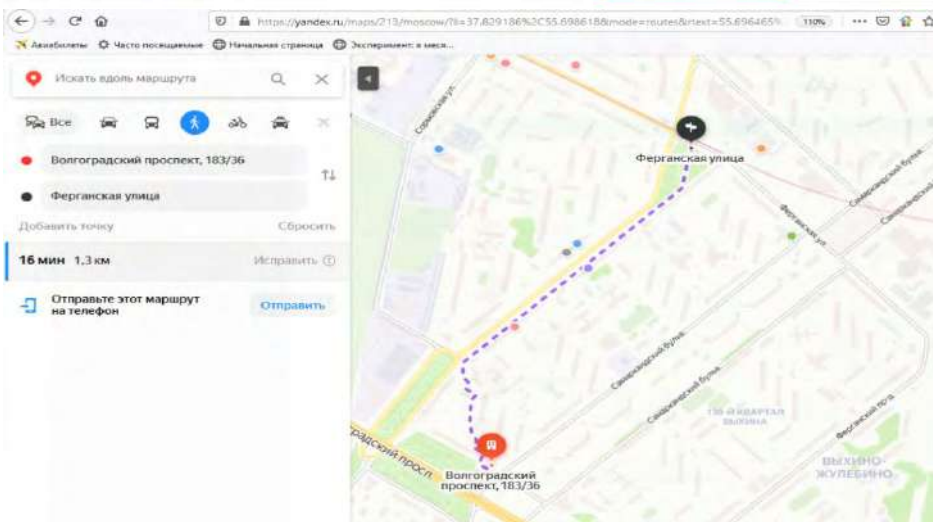
Окупаемость: 10.2 лет (без учета индексация)

Коммерческие условия

Цена за м2 : 213 607 руб

Общая стоимость : 135 000 000 руб

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ



<https://zдание.info/2452/2487/object/11191>

zдание.info/2452/2487/object/11191



ПРОДАЖА БИЗНЕСА – СУПЕРМАРКЕТ, М. ЛЕРМОНТОВСКИЙ ПРОСПЕКТ

лот № 11191

МОСКВА, ЮВАО, М ЛЕРМОНТОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, Б-Р ЖУЛЕБИНСКИЙ, Д 15



смотреть

1 из 8

увеличить



ПЛОЩАДЬ

ЦЕНА М²

ЦЕНА ВСЕГО

660 м²

₽ 231 818

₽ 153 000 000

zдание.info/2452/2487/object/11191

Zdanie.info
 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово



РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

ОПЛАТА

Продается готовый арендный бизнес – супермаркет, расположенный в 7 минутах от станции метро Лермонтовский проспект. Адрес: Жулебинский б-р, д. 15.

Общая площадь – 660 кв. м.

Арендатор – продуктовая сеть «Пятерочка». Ежемесячный платеж – 1 300 000 рублей (УСН). Индексация – 5%.

Супермаркет представляет собой встроенно-пристроенное помещение к жилому дому. 1-я линия, все необходимые коммуникации, зона разгрузки. Электрическая мощность – 120 кВт.

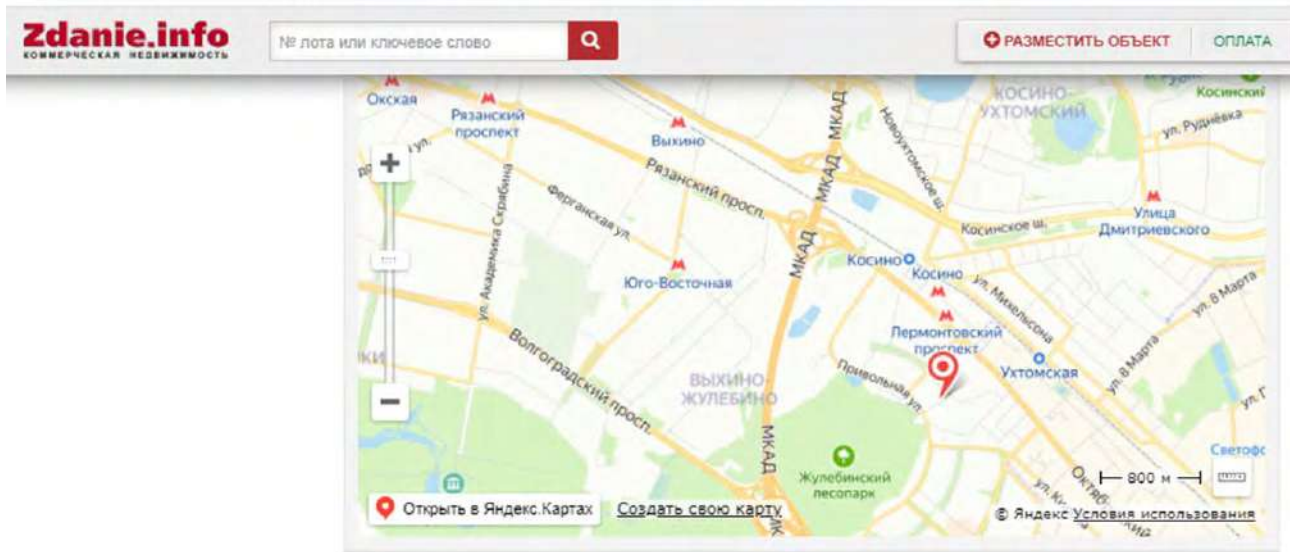
Торг, готовы выслушать встречное ценовое предложение.

Дополнительные характеристики

- ✓ Долгосрочный срок договора аренды (более года)
- ✓ Объект готов к работе
- ✓ Открытая планировка
- ✓ Доходность от 10 до 15% годовых
- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Этаж — 1 из 1
- ✓ Высота потолков — 3,5 метров
- ✓ Система кондиционирования — центральная
- ✓ Система вентиляции — приточно-вытяжная
- ✓ Пожаротушение — система пожаротушения
- ✓ Охрана — круглосуточная охрана, видеонаблюдение
- ✓ Только пятно застройки
- ✓ Процент заполнения объекта — 100%
- ✓ Электроснабжение — мощность 120 кВт
- ✓ Доступ на объект только в рабочее время с 10.00 до 19.00



zдание.info/2452/2487/object/11191



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить | Отправить запрос

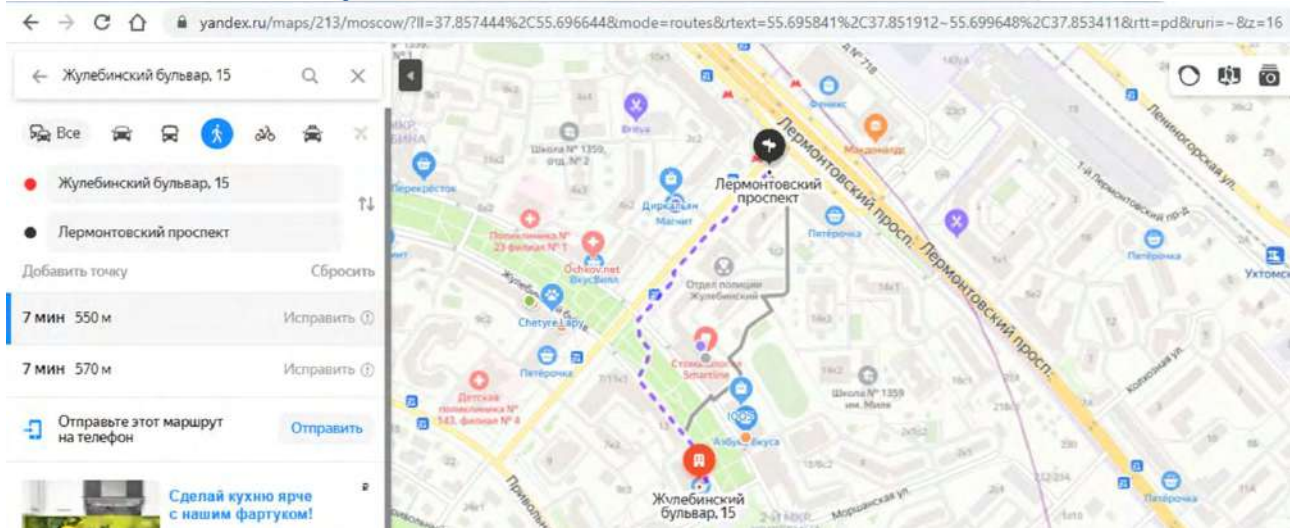
Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Представитель собственника

Ахунув Анар Таирович

+7 (926) 596-88-78

- Сохранить объект
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы




<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

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](#)

[Фотографии \(10\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Пожаловаться](#) Здание, 861 м² ❤️

Продаётся 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 знание тоже. Хорошие вложения для инвестиций.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	200 000 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	232 289 Р за м ²	Тип сделки	33 333 333 Р
			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



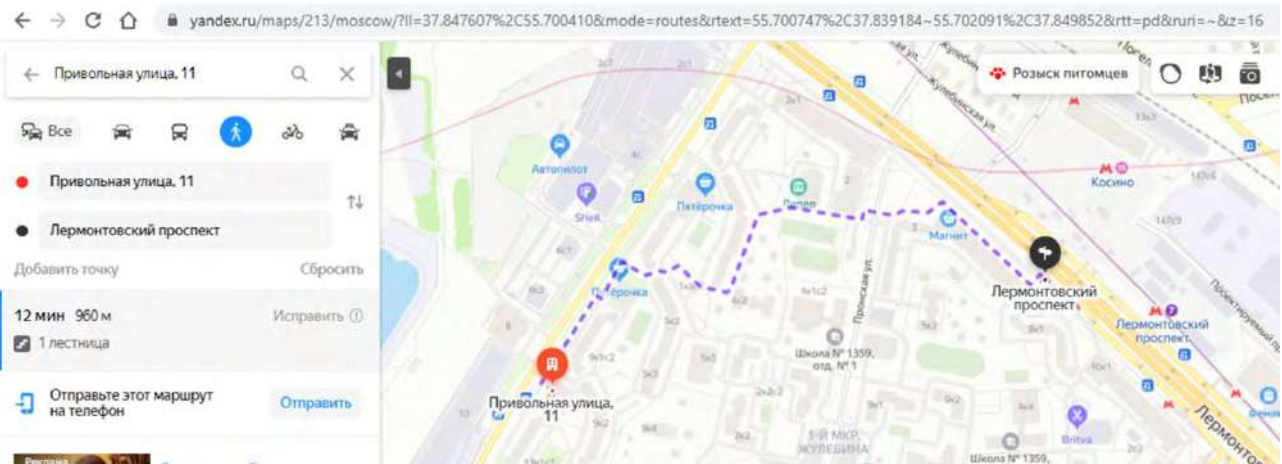
+7 981 666-03-82
+7 981 666-03-95

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](#)





<https://zдание.info/2452/2487/object/85488>

zдание.info/2452/2487/object/85488

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС | МОСКВА И МО | ЮНЫХ ЛЕНИНЦЕВ, 7 СТР. 1 лот № 85488

МОСКВА • ЮВАО • М ТЕКСТИЛЬЩИКИ • УЛ ЮНЫХ ЛЕНИНЦЕВ, Д.7, СТ.1

Нежилые помещения в новостройках

Офис класса «А» в бизнес-парке G10

Аренда офисов в новом БЦ «Высота»

Площадь: **1852 м²** Цена м²: **Р 213 823** Цена всего: **Р 396 000 000**

Продажа готового арендного бизнеса. Предлагается к продаже торговое помещение площадью 1852 кв. метра на улице Юных Ленинцев. Помещение имеет смешанные планировки и размещается в двух уровнях: на первом этаже и в подвале. Внутри с качественным ремонтом, всеми необходимыми инженерными системами. Входная группа выделена и отлично визуализируется. На фасаде витрины оформлены рекламой действующих

КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ПРАЙМ



zдание.info/2452/2487/object/85488

Zдание.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА

первом этаже и в подвале: окуп три с качественным ремонтом, всеми необходимыми инженерными системами. Входная группа выделена и отлично визуализируется. На фасаде витрины оформлены рекламой действующих арендаторов. Торговое помещение сдано в аренду под магазины, аптеку, салон связи и др. — по сути, это небольшой торговый центр. Якорный арендатор — супермаркет «Пятерочка»

Объект на карте

Как добраться?

Пробки Слои

Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить Отправить запрос

Компания: **АЙ КЬЮ ЗСТЕЙТ**

Статус: Агентство недвижимости

Татьяна

+7 495 787 4470

Сохранить объект
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.749015%2C55.700648&mode=routes&rtxt=55.699878%2C37.739995-55.708224%2C37.729997&rtt=pd&ru=ymapsbm1%3A%...

ОБАО, ул. Юных Ленинцев, д. 7к1

Все

улица Юных Ленинцев, 7

Текстильщики

Добавить точку Сбросить

17 мин 1,4 км Исправить

17 мин 1,4 км Исправить

18 мин 1,5 км Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/rent/commercial/242924562/>

cian.ru/rent/commercial/242924562/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > Новорязанское шоссе > ЮВАО > Выхино-Жулебино > метро Лермонтовский проспект > Хвалынский бульвар

4 дек, 17:09 38 просмотров, 1 за сегодня Платное

Торговая площадь, от 135 до 305 м²

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвалынский бул., 7/11к1 [На карте](#)

- Лермонтовский проспект - 4 мин. пешком
- Косино - 7 мин. пешком
- Жулебино - 18 мин. пешком
- Новорязанское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожелать

Видео 5 фото

Онлайн-показ

от 243 000
до 549 000 Р/мес.

от 21 600 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

ПРО

АСТРА недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
[Еще 32 объекта](#)

+7 983 666-85-54

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](#)

Деловой центр JAZZ
Продажа офисов от 53 до 110 м².
Престиж и комфорт.
+7 (495) 135-04-01

Застройщик: ООО «Суэвский Балл». Проектная декларация на сайте

cian.ru/rent/commercial/242924562/

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

Торговая площадь, от 135 до 305 м²

Онлайн-показ

от 243 000
до 549 000 Р/мес.

от 21 600 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

ПРО

АСТРА недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
[Еще 32 объекта](#)

+7 983 666-85-54

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

От 135 до 305 м ² Площадь	1 из 9 Этаж	Свободно Помещение
Доступные площади		
135 м ²		21 600 Р за м ² /год 243 000 Р/мес
170 м ²		21 600 Р за м ² /год 306 000 Р/мес
305 м ²		21 600 Р за м ² /год 549 000 Р/мес

Сдам торговое помещение с витринными окнами на первом этаже в пристройке жилого многоэтажного дома, ранее помещение арендовал "Ostin". Отдельный вход с улицы, но при делении на два помещения будет общий тамбур. Открытая планировка, в каждом блоке имеется свой санузел. Расположение в зоне высокой плотности населения, в пешей доступности от станции метро "Лермонтовский проспект", автобусная остановка через дорогу, сложившееся торговое окружение, прямая видимость с дороги. Звоните! Олег.



cian.ru/rent/commercial/242924562/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, от 135 до 305 м²

Условия сделки

Цена	от 243 000 до 549 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 21 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

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

Тип помещения: street-retail
 Витринные окна: Есть
 Вход: Отдельный с улицы
 Состояние: Типовой ремонт
 Мебель: Нет
 Количество мокрых точек: 2
 Мощность, кВт: 50

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвальныйский бул., 7/11к1
 ▲ Лермонтовский проспект 4 мин. пешком ▲ Косино 7 мин. пешком ▲ Жулебино 18 мин. пешком
 ■ Новорязанское шоссе, 5 км от МКАД

Онлайн-показ

от **243 000**
 до **549 000 Р/мес.**
 от 21 600 Р за м² в год

✓ PRO
АСТРА недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
[Еще 30 объектов](#)

+7 983 666-85-54

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

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

[Написать сообщение](#)

Коворинги «Территория»
 Развивающаяся сеть коворкингов в Москве. Ваш офис у дома. Открылся первый коворкинг! 210 готовых рабочих мест.
 +7 (495) 132-49-33

А.О. «Бизнес-Недвижимость»

Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
 Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.855196%2C55.697339&mode=routes&text=55.697090%2C37.849684-55.699648%2C37.853411&rtt=pd&runi=~&z=16

← Хвальныйский бульвар, 7/11к1

Все

● Хвальныйский бульвар, 7/11к1

● Лермонтовский проспект

Добавить точку Сбросить

5 мин 390 м Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Розыск питомцев

Поиск пропавших животных?

Вы не видели меня?

Я хочу домой



https://www.cian.ru/rent/commercial/243809108/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮВАО > Печатники > метро Печатники > Шоссейная улица

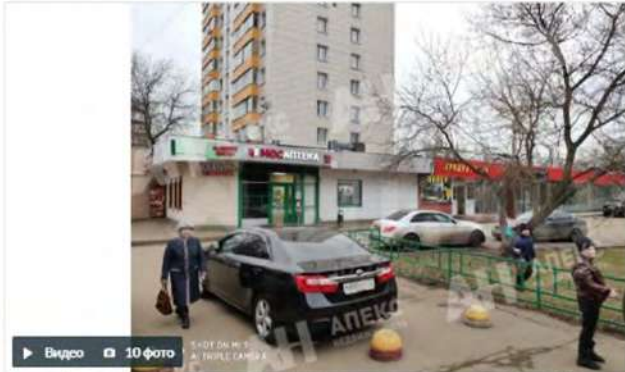
14 дек, 11:19 130 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 550 м²

Москва. ЮВАО, р-н Печатники. Шоссейная ул., 13 [На карте](#)

▲ Печатники - 7 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠](#) Пожаловаться



550 м² Площадь
1 из 12 Этаж
Свободно Помещение

Онлайн-показ
1 375 000 Р/мес. ↑

30 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRO
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 2288 объектов

+7 901 129-59-19

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](#)

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

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.msk.dom.ru](#)

Фотографии (10) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) Свободное назначение, 550 м² ❤️

Лот 362862 Предложение от Собственника! Аренда торгового помещения свободного назначения 550 м2, недалеко от м.Печатники (7 мин пешком), на 1м этаже встроенного-пристроенного помещения свободного назначения. Проходное место, выход в жилой массив со сложившейся покупательской способностью. Отдельный вход с фасада + вход со двора + второй вход под разгрузку с фасада, большие витрины в пол. Хороший пешеходный трафик. Зальная планировка. Все центральные коммуникации. 120квт. Внутри ремонт. Есть вытяжка. Парковка у фасада. Кондиционирование. Реклама на фасаде. Свет по счетчикам. Возможен долгосрок. Профиль - по согласованию, аренда под: магазин, офис, пункт, пиццерию, банк, склад, доставку, хоз.товары, быт.химию и другое.

В цену включено: коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Алексей Владимирович, доб. 322, ЛОТ 362862

Возможное назначение

Торговая площадь

Еще: кафе/ресторан, бар, общепит, ресторан, кофейня, пиццерия, бытовые услуги, шоурум, фитнес, спортзал, йога, спортивный зал, гостиница, хостел, мини-отель, медицинский центр, стоматология, больничный комплекс, зубная поликлиника, клиника, косметология, массажный салон, ломбард, аптека, ш...

[Показать все](#)

Онлайн-показ
1 375 000 Р/мес. ↑

30 000 Р за м² в год

PRO
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 2288 объектов

+7 901 129-59-19

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](#)

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/243809108/

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо Свободное назначение, 550 м²

Условия сделки			
Цена	1 375 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предплата	-		

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

Планировка: Открытая
 Состояние: Типовой ремонт

1 375 000 Р/мес. ↑

30 000 Р за м² в год

Алекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1996 года
 Еще 2269 объектов

+7 901 129-59-19

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

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

[Написать сообщение](#)

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.731783%2C55.688724&mode=routes&rttext=55.688149%2C37.725412-55.692381%2C37.728442&rtt=pd&run=-&z=16

← Шосейная улица, 13

Все

Шосейная улица, 13

Печатники

Добавить точку Сбросить

6 мин 530 м Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Сделай кухню ярче с нашим фарфуром!

Синяли в Боготрозе от производителя! Монтаж и Доставка = 0р! Дизайн в подарок!

Продавец: Стеклоград steklograd34.ru




https://www.cian.ru/rent/commercial/237209372/

26 ноя, 17:21 66 просмотров, 0 за сегодня Платное

Торговая площадь, 571 м²
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Хлобыстова, 8К1 [На карте](#)
▲ Рязанский проспект - 9 мин. пешком ▲ Выхино - 16 мин. пешком ▲ Окская - 18 мин. пешком

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



14 фото

571 м² Площадь | 1 из 9 Этаж | Свободно Помещение

1 142 000 Р/мес. ↑

24 000 Р за м² в год
▶ Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

✔ ПРО
ГАРАНТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 399 объектов


+7 981 666-75-91

✔ 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](#)

Отдел На Лубянке
 2.5 ★★★★☆ 6 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

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.nshv.dom.ru](#).

cian.ru/rent/commercial/237209372/

Фотографии (14) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Торговая площадь, 571 м² ♥

Сдается торговая площадь. Рассмотрим любые предложения. Два отдельных входа, есть погрузочно-разгрузочная зона.

Возможное назначение

Еще: магазин, выпечка, клиника, кафе/ресторан, кальянная, аптека, бытовые услуги, ателье одежды, медицинский центр, парикмахерская, пекарня, продукты, ресторан, стоматология, фрукты, общепит, влкомарнет, зоомагазин

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 981 666-75-91

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

Условия сделки

Цена	1 142 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 190 143 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

1 142 000 Р/мес. ↑

24 000 Р за м² в год

✔ ПРО
ГАРАНТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 399 объектов


+7 981 666-75-91

✔ 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

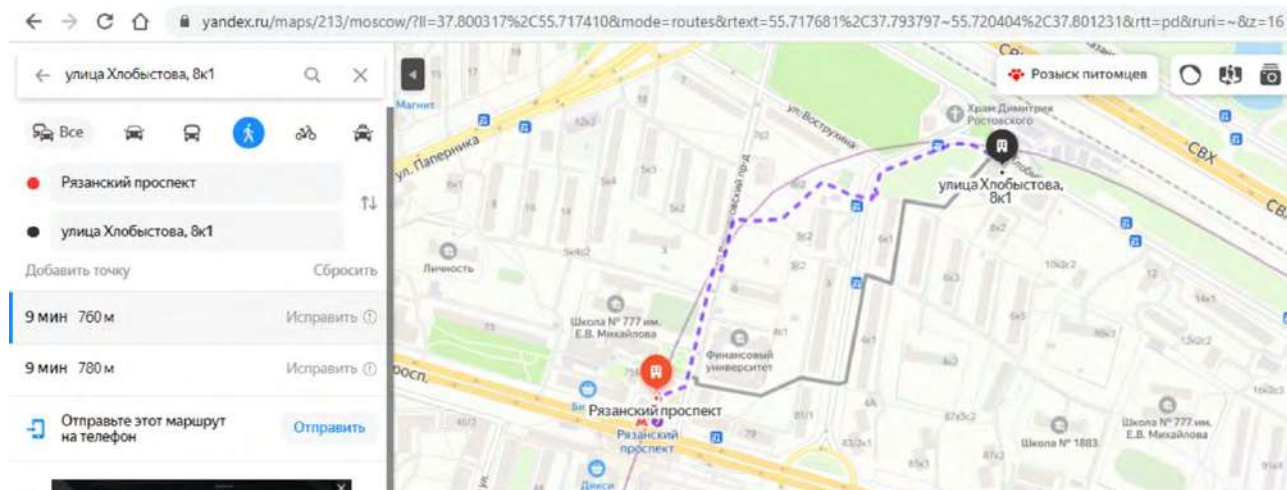
[Написать сообщение](#)

Отдел На Лубянке
 2.5 ★★★★☆ 6 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

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.nshv.dom.ru](#).





https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_835_m_2043865149

[avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_835_m_2043865149](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_835_m_2043865149)

Сдам торговое помещение, 835 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 4 декабря в 12:35

1 755 000 ₪ в месяц

залог 1 755 000 ₪, без комиссии



8 495 920-15-61

Написать сообщение

Онлайн

S5Development

Агентство

На Авито с декабря 2018

[Подписаться на продавца](#)

№ 2043865149, 164 (+8)



avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_835_m_2043865149

1 755 000 Р в месяц
залог 1 755 000 Р, без комиссии

8 495 920-15-61

Написать сообщение
Онлайн

S5Development
Агентство
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

№ 2043865149, 164 (+8)

S5Development
Управление/Консалтинг/Брокеридж
Продам торговое помещение, 167 м²
90 000 000 Р

Площадь: 835 м²

Москва, Краснодарская ул., 57к3
Люблино, 500 м • Волжская, 1,9 км • Братиславская, 2,2 км [Показать карту](#)

Лот 9722. Предлагается в аренду торговое помещение в ЮВАО, по адресу: Краснодарская, 57к3. Помещение находится в минуте от м. «Люблино». Густонаселенный спальный массив. Сверхинтенсивный пешеходный трафик. 1-я фасадная линия домов, свободная планировка, высокие потолки, панорамные витрины, отдельные входы, удобные подъездные пути, рядом с помещением расположен городской паркинг, остановки общественного транспорта. Рядом знаменитый торгово-ярмарочный комплекс «Москва». Технические характеристики: Общая площадь - 835 кв.м. во встроено-пристроенной части жилого дома. Помещение в двух уровнях: первый этаж - 390 кв.м. подвал - 445 кв.м. Свободная планировка, витринные окна, отдельный вход с первой линии и с торца здания, зона разгрузки-погрузки. Все коммуникации городские. Вытяжка на кровлю. Электрическая мощность - 110 кВт. (возможно увеличение). Стихийная парковка на 25 машин. Коммерческие условия: Арендная ставка - 1 755 000 рублей в месяц. (УСН). Арендная ставка в год - 25 200 рублей за квадратный метр. Арендные каникулы предоставляются.

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.770226%2C55.674038&mode=routes&rtxt=55.676228%2C37.770950-55.676891%2C37.763060&rtt=pd&ruri=~&tz=16

Скачайте быстрый и безопасный Яндекс Браузер **УСТАНОВИТЬ**

Краснодарская улица, 57к3

Все

Краснодарская улица, 57к3

Люблино

Добавить точку Сбросить

6 мин 530 м Исправить



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Лист №1 Раздел 1		Помещение	
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 6
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008			
Номер кадастрового квартала: 77:04:0002007			
Дата присвоения кадастрового номера: 25.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 3073/12; Инвентарный номер 101.03.2004 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 37680			
Адрес: Москва, Рязанский, ул. Палерника, д. 7, корп. 2, пом. 1			
Площадь, м2: 980,3			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: Нежилая помещения			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 40514573,63			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:04:0002007:1053			
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			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют			

полное наименование должности	
подпись	инициалы, фамилия

М.П.

i. Moscow



Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
11 сентября 2020г.		
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Помещение.	
Получатель выписки:	Сморгунова Елизавета Анатольевна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

- 2 -



Раздел 2 Лист 3

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

Помещение		Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 6
Лист №1	Раздел 2	Всего разделов: 3	
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 77:04:0002007:4008-77/051/2020-4 04.09.2020 15:13:56
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
3.1	ВИД:	04.09.2020 18:42:45	
	дата государственной регистрации:	77:04:0002007:4008-77/051/2020-6	
	номер государственной регистрации:	по 30.11.2025	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральный Банк Российской Федерации	
		Измен-я и допол-я № 3936-1 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-1, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральный Банк Российской Федерации	
		Измен-я и допол-я № 3936-2 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-2, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральный Банк Российской Федерации	
		Измен-я и допол-я № 3936-3 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральный Банк Российской Федерации	
		Измен-я и допол-я № 3936-4 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральный Банк Российской Федерации	
		Измен-я и допол-я № 3936-5 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральный Банк Российской Федерации	
		Измен-я и допол-я № 3936-6 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральный Банк Российской Федерации	
		Измен-я и допол-я № 3936-7 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-7, Выдан 16.07.2020 зарегистрировано Центральный Банк Российской Федерации	

полное наименование Должности _____ подпись _____ инициалы, фамилия _____

М.П.

- 3 -



Лист 4

Помещение	
Лист №2 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
11 сентября 2020г. Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.2	Аренда
вид:	21.01.2005 00:00:00
дата государственной регистрации:	77-01/04-1242/2004-70
номер государственной регистрации:	Срок действия с 04.10.2004 по 30.09.2024
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дополнительное соглашение от «20» августа 2008 г. № 5 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от «01» марта 2009 г. № 6 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004
	Дополнительное соглашение № 10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого помещения, № 131, Выдан 04.10.2004
	Дополнительное соглашение № 11 от 18.11.2016 к Договору аренды нежилого помещения, № 131, Выдан 04.10.2004
	Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агроаспект». , Выдан 04.10.2004
	Договор № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. , Выдан 04.10.2004
	Дополнительное соглашение № 2 от 29.09.2006г. между ООО "СпектрИнвест" и ООО "Агроаспект" к договору аренды от 04.10.2004 № 131. , Выдан 29.09.2006
	Дополнительное соглашение № 3 от «29» сентября 2007 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004
	Дополнительное соглашение № 4 от «21» апреля 2008 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004
4	Договоры участия в долевом строительстве:
5	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
	не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

-4-



Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 6	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008			
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	
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 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
11 сентября 2020г.		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:		77:04-0002007:4008	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77:04-0002007:4008		1	
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Ворошилово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70037ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	11.09.2020 11:47:00	Дата и время проверки	17.09.2020 10:03:40
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.03.2021 15:06:08

Российская Федерация. Город Москва
 Семнадцатого 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/77-2020-3-706.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 300 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 600 руб.



Сморгунова

Е.А. Сморгунова



Всего прошнуровано,
 пронумеровано и скреплено
 печатью 6 (шесть)
 листов.

Нотариус

Сморгунова



Главное управление
Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ №
Произведена государственная регистрация сделки
« 21 » 10 2006 года
№ регистрации 77-01/03-578/2002-1089
Гос. Регистратор
Подпись
Город Москва

ДОГОВОР № 131
аренды нежилого помещения

Четвертое октября две тысячи четвертого года

Общество с ограниченной ответственностью «Ран-Сток» (Свидетельство о регистрации № 085.466 от 07.10.1999 г. выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Морозова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободную от обязательств перед третьими лицами на условиях, определенных настоящим Договором, часть здания площадью 980,3 (девятьсот восемьдесят и три десятых) квадратных метров (в дальнейшем именуемое Помещение). Помещение находится по адресу: г.Москва, ул.Паперника, дом 7, корп.2.
- 1.2. Помещение, согласно документам территориального БТИ «Юго-Восточное» г. Москва, расположено на первом этаже и состоит из:
 - Помещения I, комнаты №№ 1-28.
- 1.3. Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателю на основании Свидетельства о государственной регистрации права Серии 77 АА № 120304 от 27.12.2002 года (запись регистрации в ЕГРП № 77-01/03-578/2002-1089 от 23.12.2002 года).
- 1.4. Целевое назначение Помещения: розничная торговля продуктами питания, алкогольной продукцией и сопутствующими товарами.
- 1.5. Срок аренды устанавливается с 04 октября 2004 года по 30 сентября 2009 года включительно.
- 1.6. Передача Помещения по Акту приема-передачи осуществляется в течение 3 (трех) дней с даты подписания настоящего Договора.

2. Обязательства и права Сторон

- 2.1. Арендодатель обязуется:**
- 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования его по назначению, а именно: обеспечить арендуемое Помещение электрической энергией (не менее 100 КВТ), теплом, системами канализации и водопровода, телефонными линиями.
 - 2.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением, не вмешиваться в его производственную и хозяйственную деятельность.
 - 2.1.3. Незамедлительно устранять (за счет собственных сил и средств) неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных



- обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора. Арендатор вправе своими силами устранить такие неисправности в целях минимизации ущерба, а Арендодатель обязан компенсировать произведенные расходы.
- 2.1.4. Стоимость неотделимых улучшений утверждает Арендатором и Арендодателем в письменной форме.
 - 2.1.5. Заключать, своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения), надлежащим образом оплачивать их услуги.
 - 2.1.6. Выделять место для размещения Арендатором наружных вывесок и рекламных щитов при условии получения Арендатором соответствующих разрешений (согласований) на установку и размещение средств наружной рекламы и информации.
 - 2.1.7. Представлять по запросу Арендатора необходимое для реализации предмета настоящего Договора количество копий правоустанавливающих документов на Помещение.
 - 2.1.8. До 5 (пятого) числа каждого месяца направлять Арендатору по почтовому адресу заказным письмом с уведомлением счет-фактуру за предыдущий месяц.
 - 2.1.9. Предоставить Арендатору возможность пользоваться двумя телефонными линиями (№№ 709-32-57, 709-32-58).
 - 2.1.10. Предоставить Арендатору право самостоятельной, не требующей согласования с Арендодателем сдачи в субаренду до 20 (двадцати) процентов арендованной площади.
 - 2.1.11. Ежегодно, самостоятельно, за счет собственных сил и средств проводить опрессовку систем теплоснабжения Помещения.
 - 2.1.12. Самостоятельно (за счет собственных сил и средств) участвовать в программах Правительства Москвы и органов местного самоуправления по благоустройству и озеленению прилегающей территории.
 - 2.1.13. Незамедлительно информировать Арендатора о любых, возникших после подписания настоящего Договора претензиях третьих лиц, связанных с арендуемым Помещением, как имущественного, так и неимущественного характера.
 - 2.1.14. Обязательства Арендодателя относительно обеспечения отоплением и горячим водоснабжением, предусмотренные пунктами 2.1.1 и 2.1.5 настоящего Договора, вступают в силу с момента оформления Арендатором или привлеченными им третьими лицами документов по результатам проведения ремонта этих систем.
 - 2.1.15. Заключить с Арендатором агентский договор по обеспечению Помещения услугами, указанными в агентском договоре.
 - 2.1.16. Предоставить Арендатору документы (за исключением документов БТИ), необходимые для государственной регистрации прав по настоящему Договору в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, в течение 5 дней с момента его заключения.
 - 2.1.17. В течение 15 календарных дней с даты заключения настоящего Договора предоставить в распоряжение Арендатора, в соответствии с Приказом Министерства РФ по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства № 276 от 13.08.1999 года «Об утверждении Положения о порядке предоставления антимонопольным органам ходатайств и уведомлений», документы, необходимые для подачи Арендатором ходатайства



о получении в пользование основных производственных средств Арендодателя, а именно, последний утвержденный баланс (формы №№ 1 и 2 по ОКУД) другие необходимые Арендатору и документы.

2.2. Арендатор обязуется:

- 2.2.1. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
- 2.2.2. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.4 настоящего Договора.
- 2.2.3. Содержать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения.
- 2.2.4. В случае осуществления перепланировки арендуемого Помещения согласовать с Арендодателем и муниципальными органами в соответствии с действующим в г.Москве порядком. После утверждения перепланировки предоставить Арендодателю необходимый пакет документов для внесения изменений в ЕГРП.
- 2.2.5. За счет собственных средств производить текущий ремонт Помещения.
- 2.2.6. Не позднее 1 (одного) месяца, следующего за отчетным периодом, возвращать Арендодателю акт выполненных работ, составленный Арендодателем и подписанный Арендатором.
- 2.2.7. Заключить с Арендодателем агентский договор по обеспечению Помещения услугами, указанными в агентском договоре.
- 2.2.8. Своими силами и за свой счет произвести государственную регистрацию прав по настоящему Договору в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы.

2.3. Арендодатель имеет право:

- 2.3.1. Инспектировать в рабочее время Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора при условии согласования дня посещения с Арендатором.
- 2.3.2. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего Договора.

2.4. Арендатор имеет право:

- 2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего Договора.
- 2.4.2. Преимущественного права аренды, указанного в п.п. 1.1, 1.2 Помещения, по истечении срока действия настоящего Договора при условии надлежащего выполнения его условий.
- 2.4.3. Проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.
- 2.4.4. Сдавать в субаренду без согласования с Арендодателем до 20 (двадцати) % арендуемой площади.

3. Платежи и расчеты по Договору



- 3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, с учетом положений п.3.4 настоящего Договора, уплачивает арендную плату не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего месяца.
- 3.2. Ежемесячная арендная плата составляет рублевую сумму, эквивалентную 25 504 (Двадцати пяти тысячам пятистам четырем) долларам 37 центам США, включая НДС 18%.
- 3.3. Арендная плата за октябрь 2004 года составляет рублевую сумму, эквивалентную 25 504 (Двадцати пяти тысячам пятистам четырем) долларам 37 центам США, включая НДС 18%.
- 3.4. Срок оплаты всех платежей по настоящему Договору устанавливается в 10 (десять) рабочих дней с даты приема документов на оплату специалистами отдела аренды Арендатора либо руководством магазина «Пятерочка», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Паперника, д.7, корп.2. Стороны договорились считать датой приема документов специалистами отдела аренды дату (на почтовом штемпеле) получения адресатом заказного с уведомлением почтового отправления, направленного по почтовому адресу Арендатора.
- 3.5. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в рублях по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.6. Расчеты по арендной плате осуществляются в любой допустимой законом форме. При безналичной форме оплаты - днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.7. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.8. Арендодатель вправе, на основании проведенных маркетинговых исследований рынка недвижимости, по согласованию с Арендатором, увеличить размер арендной платы по истечении каждого календарного года аренды, но не более, чем на 10 (десять) процентов.

4. Ответственность Сторон

- 4.1. При невнесении Арендатором арендной платы, в установленные Договором сроки, Арендодатель имеет право потребовать уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.
- 4.2. Арендодатель возмещает Арендатору полный материальный ущерб, причиненный неисполнением (не надлежащим исполнением) обязательств, указанных в п.п.2.1.1, 2.1.5 настоящего Договора (несвоевременная оплата счетов эксплуатирующих и снабжающих организаций, несвоевременное заключения (незаключение) договоров с эксплуатирующими организациями и другие виновные действия/бездействие Арендодателя), повлекшее за собой перебои в обеспечении Помещения теплом, водой, электроэнергией, и, как следствие, нарушение технологического (торгового) процесса Арендатора. Ответственность, предусмотренная данным пунктом применяется с учетом требований пункта 2.1.14 настоящего Договора.
- 4.3. Нарушения в обеспечении Помещения, указанные в пункте 2.1.3, 4.2, фиксируются в Акте и подписываются уполномоченным представителем Арендатора. Размер понесенного материального ущерба, фиксируется в Акте материального ущерба, подписывается уполномоченным представителем Арендатора и в течение пяти календарных дней



- направляется Арендодателю.
- 4.4. Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Акта материального ущерба обязан возместить материальный ущерб, предусмотренный пунктами 2.1.3, 4.2 настоящего Договора путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет Арендатора, либо направить Арендатору мотивированный отказ от возмещения материального ущерба, заявленного Арендатором.
- 4.5. В случае неисполнения Арендодателем обязательств, указанных в п.4.4 настоящего Договора, Арендатор вправе заявить требование о расторжении настоящего Договора и/или выполнить эти обязательства за свой счет, уменьшив арендную плату на сумму понесенных расходов.
- 4.6. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

5. Порядок расторжения Договора

- 5.1. Настоящий Договор заключен с 04 октября 2004 года по 30 сентября 2009 года.
- 5.2. В случае, если за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит своих намерений о его расторжении, он считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.
- 5.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе любой из Сторон возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной Стороны не менее, чем за 1 месяц до предполагаемой даты.
- 5.4. В случае досрочного прекращения настоящего Договора Арендодатель обязуется возвратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату в 3-дневный срок с момента (дня) освобождения Арендатором арендуемого Помещения и передачи его по Акту сдачи-приемки.

6. Форс-мажор

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство, не могла ни предвидеть, ни преодолеть разумными мерами (форс-мажор).
- 6.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.
- 6.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа.

7. Прочие условия

- 7.1. Арендатор в арендуемом Помещении устанавливает необходимое торговое оборудование являющееся его собственностью.
- 7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями.



1

Приложение № 1
к Договору аренды № 131
от «04» октября 2004 г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

нежилого помещения

г. Москва

«04» октября 2004 года

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель – ООО «Ран-Сток», в лице Генерального директора Скворцова А.Б., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Арендатор – ООО «Агроаспект», в лице Генерального директора Морозова С.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что Арендодатель сдал, а Арендатор принял нежилое помещение площадью 980,3 (Девятьсот восемьдесят целых и три десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Паперника, дом 7, корп. 2, а именно следующие помещения:

Этаж I - Помещение I, комнаты №№ 1 - 28.

Помещения с учетом их нормального износа находятся в удовлетворительном техническом состоянии и годны к эксплуатации в соответствии с их назначением.

Претензий по состоянию Помещения Арендатор не имеет.

Настоящий Акт составлен в трех экземплярах и является неотъемлемой частью Договора аренды № 131 от «04» октября 2004 года.

От Арендодателя:



(Скворцов А.Б.)

От Арендатора:



(Морозов С.А.)



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Ран-Сток" S-942.9 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенно-пристроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.) без учета балконов, лоджий и т.п.	980,3	Общая площадь, всего (кв.м) с учетом балконов, лоджий и т.п.	980,3
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	980,3

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Е.А.Егорова

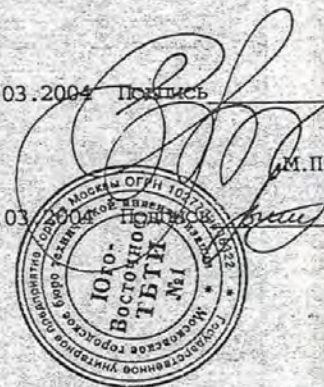
15.03.2004 Подпись

Исполнитель

Виноградова Н.Е.

15.03

Руководитель группы
ТБТИ "Юго-Восточное"
Завьялова Елена Викторовна



Юго-Восточное ТЭГИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение
одного года со дня выдачи

По адресу: ул. Паперника, 7, кор.2

лист 1

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 1.03.2004

ф.25

Решение (распоряжение) N 227
распоряжение префекта
перепланировка квартиры (помещения)
от 11.02.2004

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без летних	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	9,0	9,0					380
	2	пом. приема-выда	28,3	28,3					
	3	кабинет	7,1	7,1					
	4	тамбур	3,0		3,0				
	5	зал торговый	584,9		584,9				
	6	тамбур	5,2		5,2				
	7	зал торговый	57,4		57,4				
	8	склад	41,6	41,6					
	9	тамбур	1,4		1,4				
	10	электрощитовая	9,1		9,1				
	11	пом. приема-выда	25,3	25,3					
	12	кабинет	8,8	8,8					
	13	склад	36,8	36,8					
	14	кабинет	26,1	26,1					
	15	касса	4,6		4,6				
	16	расфасовочная	12,2	12,2					
	17	коридор	6,3		6,3				
	18	душевая	1,6		1,6				
	19	умывальная	2,5		2,5				
	20	умывальная	3,5		3,5				
	21	уборная	1,0		1,0				
	22	уборная	1,0		1,0				
	23	кабинет	10,2	10,2					
	24	коридор	4,2		4,2				
	25	раздевалка	9,1		9,1				
	26	раздевалка	18,2		18,2				
	27	коридор	5,2		5,2				
	28	коридор	56,7		56,7				

Итого	по помещению	980,3	205,4	774,9				
-----	Нежилые всего	980,3	205,4	774,9				
	в т.ч. Складские	980,3	205,4	774,9				
Общая площадь (с летними)		980,3						

Экспликация на 1 листе

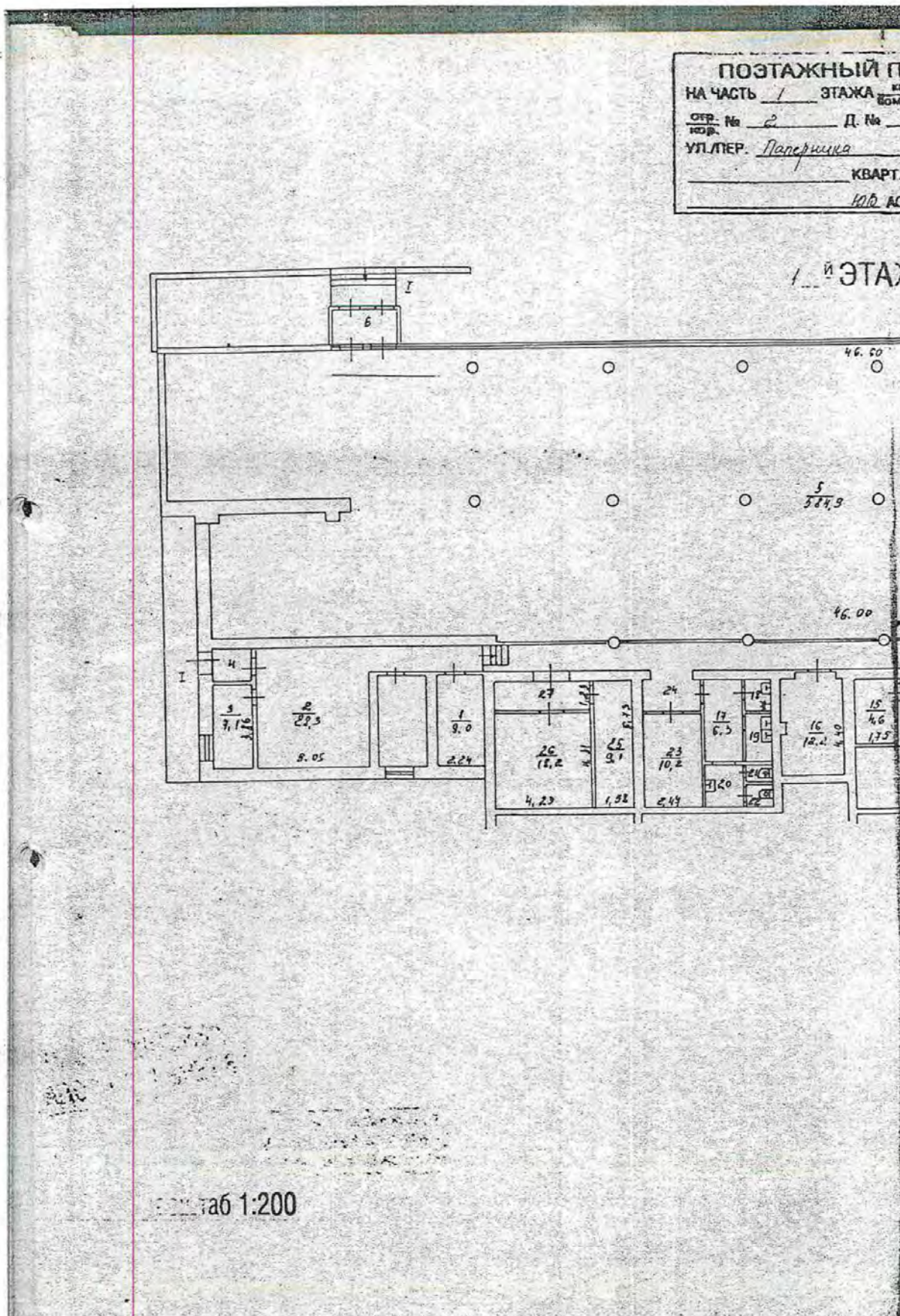
10.03.2004 г.

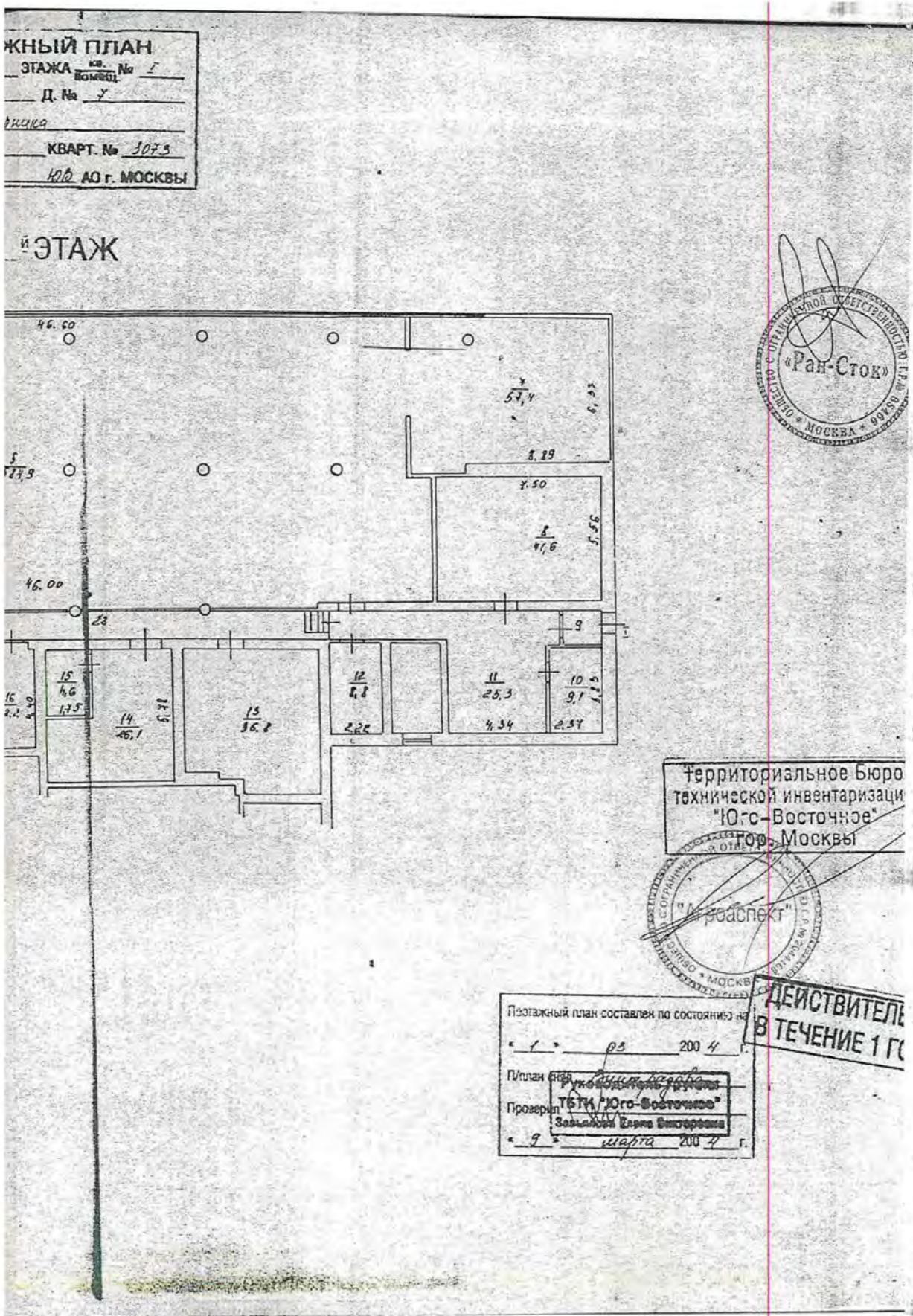
Исполнитель

Виноградова Н.В.

Территориальное Бюро
технической инвентаризации
"Юго-Восточное"
гор. Москвы







Приложение №1
к Дополнительному соглашению №1 от 15.05.2018 года
к Договору аренды № 131 нежилого помещения от 04.10.2004г.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Листов 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> / Всего разделов: <u>3</u> Всего листов выписки: <u>4</u>
13.10.2017	
Кадастровый номер:	77:04:0092007:4008
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002007
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1
Адрес:	109456 Москва, р-н Рязанский, ул Паперника, д 7, корп 2, пом 1
Площадь, м²:	980,3
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	21527897,76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002007:1053
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок об объекте недвижимости имеет статус "актуальный, ранее утративший"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Спиртовая компания "Городское Возле"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Фохруценова Н. Ф.



Раздел 2

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

Помещение			
Лист № / Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
13.10.2017			
Кадастровый номер:		77:04:002007:4008	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "Росгосстрах-Жизнь", ИНН: 7706548313, ОГРН: 1047796614700
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:04:002007:4008-77/004/2017-5 от 13.10.2017
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимости от 03.10.2017 №НП03-10/17
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 28
дата государственной регистрации:	21.01.2005
номер государственной регистрации:	77-01/04-1242/2004-70
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.10.2004 по 30.09.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроинвест", ИНН: 7715277300
4.1.1. основание государственной регистрации:	Договор № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г.; Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агроинвест», Дата регистрации 18.11.05, №77-77-04/132/2005-566; Дополнительное соглашение № 2 от 29.09.2006г. между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агроинвест» к договору аренды от 04.10.2004 № 131; Дата регистрации 28.12.06, №77-77-04/118/2006-971; Дополнительное соглашение № 3 от «29» сентября 2007 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131. Дата регистрации 25.06.08, №77-77-04/049/2008-063; Дополнительное соглашение № 4 от «21» апреля 2008 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131. Дата регистрации 25.06.08, №77-77-04/049/2008-064; Дополнительное соглашение от «20» августа 2008 г. № 5 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131. Дата регистрации 17.10.08, №77-77-04/069/2008-578; Дополнительное соглашение от «01» марта 2009 г. № 6 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131. Дата регистрации 29.06.09, №77-77-04/084/2009-987; Дополнительное соглашение №10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 №131;

Дополнительное соглашение №II от 18.11.2016 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 №131

- 5. Сведения о наличии обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
- 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Вахрушева Н. Ф.
----------------------	-----------------



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

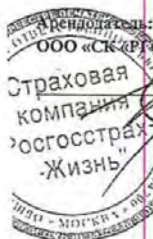
Лист 5

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № / Раздела §	Всего листов раздела §	Всего разделов	Всего листов выписки
13.10.2017		3	4
Кадастровый номер		77:04:0042097:4008	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ: Фахрусидинов Н. Ф.

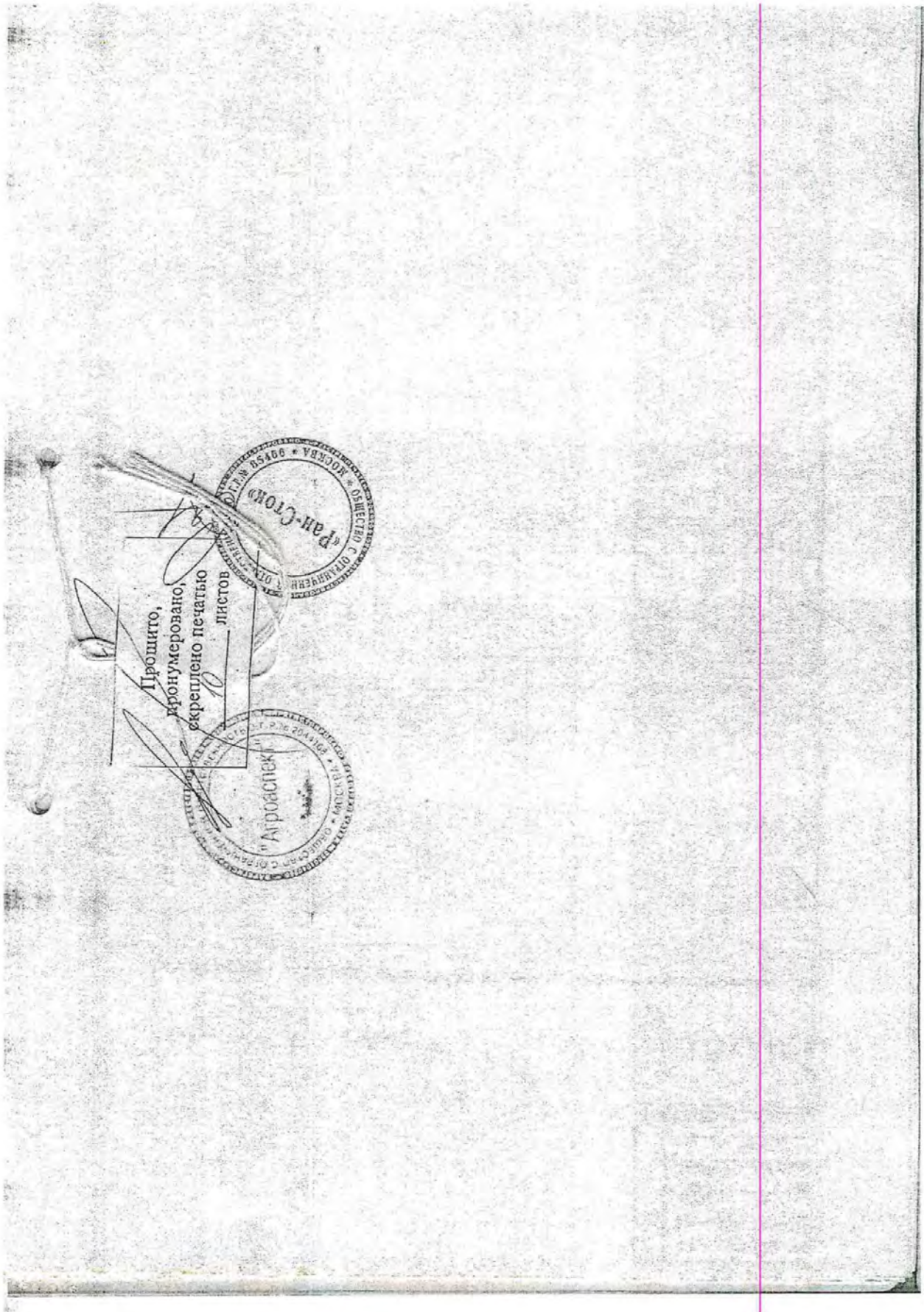


Страховая компания «осгосстрах-Жизнь» / Е.Р. Гуревич /



Арендатор: / А.А. Березной /





ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору № 131 аренды нежилого помещения
от 04 октября 2004 года

г. Москва

29 апреля 2005 года

Общество с ограниченной ответственностью «СпектрИнвест», именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Грицаенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в преамбулу Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004 года (далее – «Договор»):
 - 1.1. Преамбулу изложить в следующей редакции: «Общество с ограниченной ответственностью «СпектрИнвест» (ОГРН 1057746160515 от 04.02.2005 г.), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г. выдано Московской регистрационной палатой), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Грицаенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:».
2. Внести изменения в статью 1. «Предмет Договора»:
 - 2.1. Пункт 1.3 изложить в следующей редакции: «Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателю на основании Свидетельства о государственной регистрации права Серии 77 АВ № 629667 от 01.04.2005 года (запись регистрации № 77-77-04/001/2005-296 от 01.04.2005 года).»
3. Внести изменения в статью 3. «Платежи и расчеты по Договору»:
 - 3.1. Пункт 3.2 дополнить вторым абзацем следующего содержания: «С 01 октября 2005 года ежемесячная арендная плата составляет рублевую сумму, эквивалентную 27 544,72 (Двадцати семи тысячам пятистам сорока четырем) долларам США 72 центам, включая НДС.»
4. Внести изменения в статью 8. «МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН»:
 - 4.1. Статью 8 изложить в следующей редакции:



«Арендатор
ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127562, г.
Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 143000, Московская
обл, г.Одинцово, ул.Баковская, д.5
ИНН 7715277300, КПП 771501001
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»
г.Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Генеральный директор

Д.Ю.Грицаенко

Арендодатель
ООО «СпектрИнвест»
111250, г.Москва, ул.Лефортовский вал,
д.16А
ИНН 7722537478, КПП 772201001
Р/с 40702810500000001035
в ЗАО АКБ «Русь-банк» г.Москва
К/с 30101810800000000174
БИК 044579174

Генеральный директор

А.Б.Скворцов»

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года.
6. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Дополнительным соглашением, регламентируются положениями Договора.
7. Настоящее соглашение подписано в трех подлинных экземплярах: по одному - для каждой из Сторон, третий - для Главного управления Федеральной регистрационной службы по Москве.

Арендатор
ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127562, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 143000, Московская
обл, г.Одинцово, ул.Баковская, д.5
ИНН 7715277300, КПП 771501001
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»
г.Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Генеральный директор

Д.Ю.Грицаенко

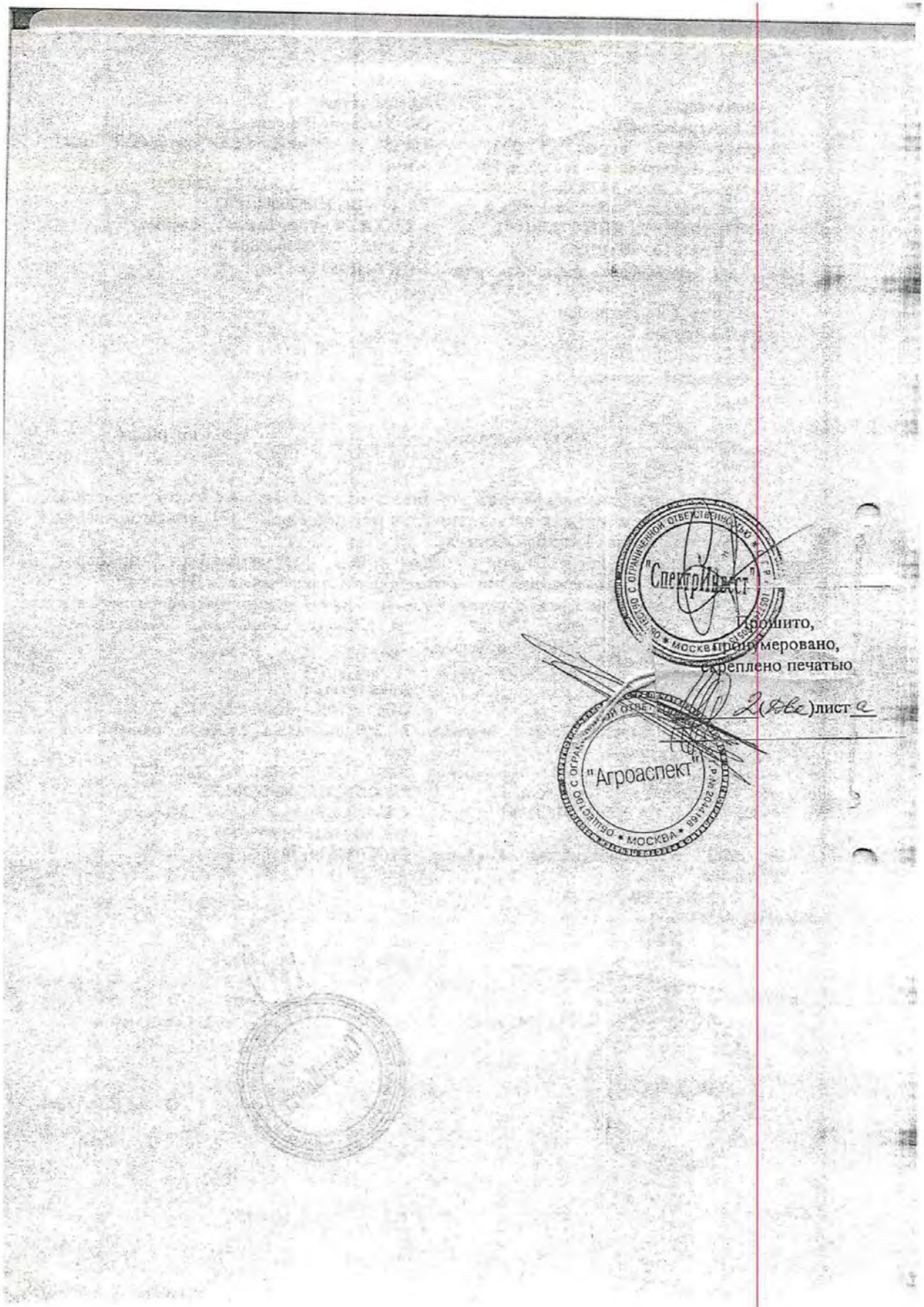


Арендодатель
ООО «СпектрИнвест»
111250, г.Москва, ул.Лефортовский вал,
д.16А
ИНН 7722537478, КПП 772201001
Р/с 40702810500000001035
в ЗАО АКБ «Русь-банк» г.Москва
К/с 30101810800000000174
БИК 044579174

Генеральный директор

А.Б.Скворцов





Копию,
пронумеровано,
скреплено печатью

2016) лист 9



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Номер регистрационного ордера _____

Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации _____

№ 03 ДЕН 2006

№ 17086-871

Регистратор (подпись) _____

Москва (Ф.И.С.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору № 131 аренды нежилого помещения
от 04 октября 2004 года

29 сентября 2006 года


Общество с ограниченной ответственностью «СпектрИнвест», именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Грипасенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в статью 3. «Платежи и расчеты по Договору»:
 - 1.1. Пункт 3.2 дополнить третьим и четвертым абзацами следующего содержания: «С 01 октября 2006 года ежемесячная арендная плата составляет рублевую сумму, эквивалентную 30 000 (Тридцати тысячам) долларов США, включая НДС. В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения арендная плата уменьшается на сумму НДС. О смене системы налогообложения Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора за 30 дней до наступления первого платежа по новой системе.»
 2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года.
 3. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Дополнительным соглашением, регламентируются положениями Договора.
 4. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит обязательной государственной регистрации силами и за счет Арендодателя.
 5. Настоящее соглашение подписано в четырех подлинных экземплярах: один - для Арендодателя, два - для Арендатора, один - для Главного управления Федеральной регистрационной службы по Москве.

Арендатор ООО «Агроаспект» Юридический адрес: 127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60 Почтовый адрес: 143000, Московская обл, г.Одинцово, ул.Баковская, д.5 ИНН 7715277300, КПП 771501001 Р/с 407028101000001401060 в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г.Москва К/с 30101810200000000700 БИК 044525700	Арендодатель ООО «СпектрИнвест» 111250, г.Москва, ул.Лефортовский вал, д.16А ИНН 7722537478, КПП 772201001 Р/с 40702810500000001035 в ЗАО АКБ «Русь-банк» г.Москва К/с 30101810800000000174 БИК 044579174
---	--

Генеральный директор _____

Генеральный директор _____



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к Договору № 131 аренды нежилого помещения
от 04 октября 2004 года

г. Москва

29 сентября 2007 года

Общество с ограниченной ответственностью «СпектрИнвест», именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Павлова Александра Георгиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в статью 1. «Предмет Договора» и в статью 5. «Порядок расторжения Договора» и изложить:
Пункт 1.5, а также пункт 5.1 Договора в следующей редакции: «Настоящий Договор заключен с 04 октября 2004 года по 30 сентября 2012 года.»
2. Внести изменения в статью 3. «Платежи и расчеты по Договору»:
Пункт 3.2 дополнить пятым абзацем следующего содержания: «С 01 октября 2007 года ежемесячная арендная плата составляет рублевую сумму, эквивалентную 23 293 (Двадцати трем тысячам двумстам девяносто трем) евро 55 центам, включая НДС.»

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Стороны настоящим соглашаются, что условия настоящего Дополнительного соглашения также подлежат применению к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного Соглашения и до вступления его в силу в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации

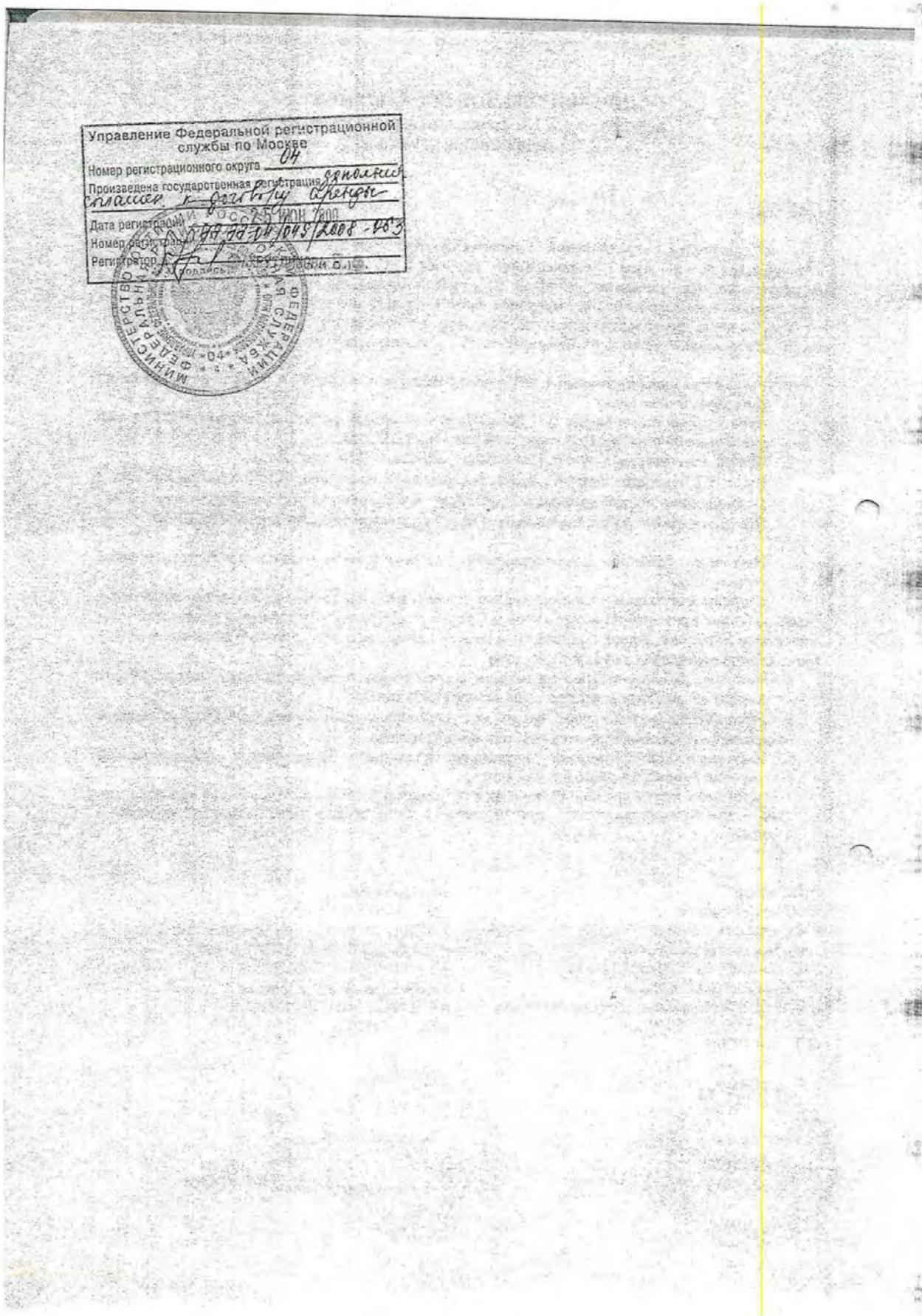
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года.
5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Дополнительным соглашением, регламентируются положениями Договора.
6. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит обязательной государственной регистрации силами и за счет Арендодателя.
7. Настоящее соглашение подписано в трех подлинных экземплярах: один - для Арендодателя, один - для Арендатора, один - для Управления Федеральной регистрационной службы по Москве.

Арендатор
ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127562, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60
ИНН 7715277300, КПП 771501001
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г.Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Арендодатель
ООО «СпектрИнвест»
111250, г.Москва, ул.Лефортовский вал, д.16А
ИНН 7722537478, КПП 772201001
Р/с 40702810500000001035
в ЗАО «Русь-банк» г.Москва
К/с 30101810800000000174
БИК 044579174


Генеральный директор
«Агроаспект»
А.Г.Павлов


Генеральный директор
«СпектрИнвест»
А.Б.Скворцов



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4
к Договору № 131 аренды нежилого помещения
от 04 октября 2004 года

г. Москва

«21» апреля 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «СпектрИнвест», именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Шарьпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны договорились продлить срок действия Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004 (далее – «Договор»), изложив пункты 1.5, 5.1. Договора в следующей редакции:
«1.5. Срок аренды устанавливается с 04 октября 2004 года по 30 сентября 2014 года включительно».
«5.1. Настоящий Договор заключен с 04 октября 2004 года по 30 сентября 2014 года».
2. Внести изменения в статью 3. «Платежи и расчеты по Договору» и изложить п.3.2. в следующей редакции:
«3.2. Ежемесячная арендная плата с 01 мая 2008 года составляет рублевую сумму, эквивалентную 28 592 (Двадцать восемь тысяч пятьсот девяносто два) ЕВРО, в том числе НДС 18 %».
3. Внести изменения в п. 3.8 Договора и изложить его в следующей редакции:
«3.8. Арендодатель вправе, по согласованию с Арендатором, увеличить размер арендной платы, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, по истечении года с даты вступления настоящего Дополнительного соглашения в силу не более, чем на 5 % от указанного размера арендной платы. Начиная со второго года аренды, считая с даты вступления настоящего Дополнительного соглашения в силу, Арендодатель вправе, по согласованию с Арендатором, увеличить арендную плату не более, чем на 10 % от предыдущего размера».
4. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Дополнительным соглашением, регламентируются положениями Договора.
5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года и вступает в силу с даты его государственной регистрации.
6. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит обязательной государственной регистрации силами и за счет Арендодателя.
7. Настоящее соглашение подписано в трех подлинных экземплярах: один - для Арендодателя, второй - для Арендатора, третий - для Управления Федеральной регистрационной службы по Москве.

Арендатор
ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127562, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 109029, Москва, ул. Средняя
Калитниковская, д. 28, стр. 4
ИНН 7715277300, КПП 771501001
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Генеральный директор

О.И. Шарьпин

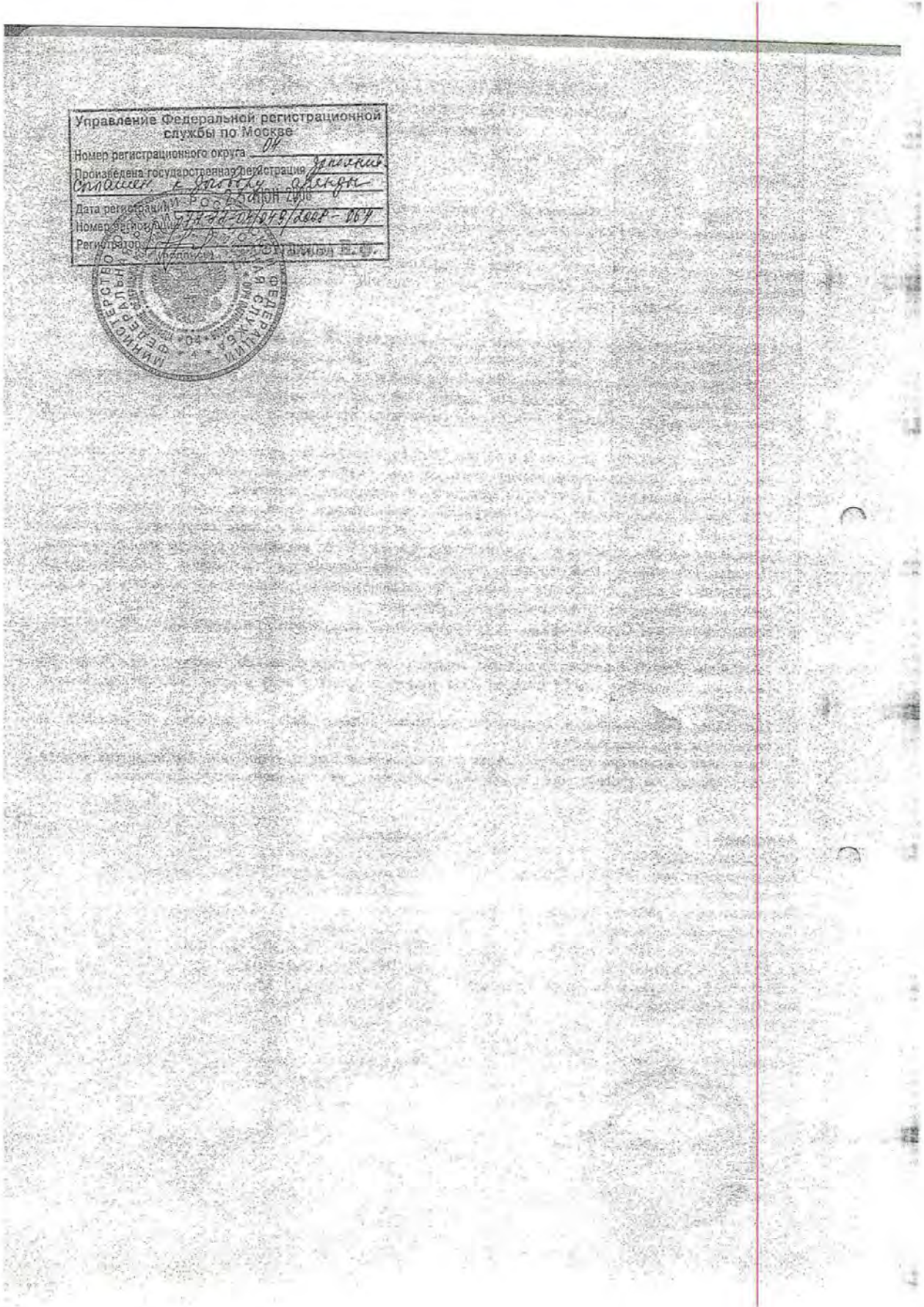


Арендодатель
ООО «СпектрИнвест»
Юридический адрес: 111250, г. Москва,
ул. Лефортовский вал, д. 16А
Почтовый адрес: 111250, г. Москва,
ул. Лефортовский вал, д. 16А
ИНН 7722537478, КПП 772201001
Р/с 40702810500000001035
в ЗАО «Русь-банк» г. Москва
К/с 30101810800000000174
БИК 044579174

Генеральный директор

А.Б. Скворцов





Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа <i>04</i>
Пронимается государственная регистрация <i>Земельный участок</i>
<i>Спасает</i> <i>с</i> <i>Москвы</i> <i>администрации</i>
Дата регистрации <i>17.08.2007</i>
Номер регистрации <i>50:08/008/2007-004</i>
Регистратор <i>Иванов</i>



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5
к Договору № 131 аренды нежилого помещения
от 04 октября 2004 года

г. Москва

20 августа 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гранд-инвест» (111250, г. Москва, Лефортовский вал, д. 16А, зарегистрировано 05 июля 2007 г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1077757584354, ИНН 7722616320, КПП 772201001), именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15 мая 2001 года, выдано Московской регистрационной палатой, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 11.10.2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по городу Москве, Свидетельство серии 77 № 004814398, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 771501001, ОКПО 56635779, местонахождение: Россия, 127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Шарыпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности от ООО «СпектрИнвест» к ООО «Гранд-инвест» на основании договора № 2 купли-продажи нежилого помещения от 01 июля 2008 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 29.07.2008г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 июля 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-04/049/2008-635, ООО «Гранд-инвест» с 29 июля 2008 года принимает все права и несет все обязанности Арендодателя по Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004 (далее – «Договор»).

2. Стороны договорились внести изменения в преамбулу Договора, изложив ее в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «Гранд-инвест» (111250, г. Москва, Лефортовский вал, д. 16А, зарегистрировано 05 июля 2007 г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1077757584354, ИНН 7722616320, КПП 772201001), именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15 мая 2001 года, выдано Московской регистрационной палатой, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 11.10.2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по городу Москве, Свидетельство серии 77 № 004814398, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 771501001, ОКПО 56635779, местонахождение: Россия, 127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Шарыпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:».

3. Внести изменения в п. 1.3. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на основании Договора № 2 купли-продажи нежилого помещения от 01 июля 2008 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк 77 АЖ 957502, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 29.07.2008г., о чем в Едином

1



государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 июля 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-04/049/2008-635».

4. Внести изменения в статью 8 «МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН», изложив ее в следующей редакции:

Арендодатель:

ООО «Гранд-инвест»
Юридический адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,
Почтовый адрес: 1112520, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А
ИНН 7722616320, КПП 772201001
ОГРН 1077757584354
Р/с 40702810000000001674
в ОАО «Русь-Банк»
К/с 30101810800000000174 БИК 044579174
Генеральный директор

_____ А.Б.Скворцов

Арендатор:

ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127562, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 109029, Москва, ул. Средняя
Калитниковская, д. 28, стр. 4
ИНН 7715277300, КПП 771501001,
ОГРН 1027700302530
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
К/с 30101810200000000700, БИК 044525700
Генеральный директор

_____ О.И.Шарыпин

5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и заключенными ранее дополнительными соглашениями.
6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года и вступает в силу с даты его государственной регистрации.
7. Настоящее Соглашение подлежит обязательной государственной регистрации силами и за счет Арендодателя.
8. Настоящее Соглашение подписано в трех подлинных экземплярах: один - для Арендодателя, второй - для Арендатора, третий - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Арендодатель:

ООО «Гранд-инвест»
Юридический адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,
Почтовый адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А
ИНН 7722616320, КПП 772201001
ОГРН 1077757584354
Р/с 40702810000000001674
в ОАО «Русь-Банк»
К/с 30101810800000000174 БИК 044579174
Генеральный директор

_____ А.Б.Скворцов

Арендатор:

ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127562, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 109029, Москва, ул. Средняя
Калитниковская, д. 28, стр. 4
ИНН 7715277300, КПП 771501001,
ОГРН 1027700302530
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
К/с 30101810200000000700, БИК 044525700
Генеральный директор

_____ О.И.Шарыпин



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Проведена государственная регистрация
 Дата регистрации 09.03.2009
 Номер регистрации 004/2009-988
 Регистратор г. Москва

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 6
к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года

01 марта 2009 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гранд-инвест» (111250, г. Москва, Лефортовский вал, д. 16А, зарегистрировано 05 июля 2007 г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве, за ОГРН 1077757584354, ИНН 7722616320, КПП 772201001), именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15 мая 2001 года, выдано Московской регистрационной палатой, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 11.10.2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по городу Москве, Свидетельство серии 77 № 004814398, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 771501001, ОКПО 56635779, местонахождение: Россия, 127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Шарыпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

- Внести в пункт 3.2. Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года, абзац 2 следующего содержания: «Начиная с 01.03.2009 года, Ежемесячная арендная плата составляет сумму в размере 900 000 (девятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах».
- Пункт 3.8. Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года изложить в следующей редакции: «3.8. Размер Ежемесячной арендной платы может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год. Иное изменение Ежемесячной арендной платы, не предусмотренное настоящим пунктом, в течение всего срока действия настоящего Договора не допускается».
- В соответствии с положениями п.2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились распространить условия настоящего Соглашения на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Соглашения.
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года.
- Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Настоящее Соглашение подлежит обязательной государственной регистрации силами и за счет Арендатора.
- Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
 ООО «Гранд-инвест»
 Адрес: 111250, г. Москва, Лефортовский вал, д. 16А,
 ИНН 7722616320, КПП 772201001
 ОГРН 1077757584354
 р/с 40702810000000001674
 в ОАО «РУСЬ-БАНК» г.Москва
 к/с 30101810800000000174
 БИК 044579174

Арендатор:
 ООО «Агроаспект»
 Юридический адрес: 127562, г. Москва,
 Алтуфьевское шоссе, д. 60
 Почтовый адрес: 109029, Москва, ул. Средняя
 Калитниковская, д. 28, стр. 4
 ИНН 7715277300, КПП 771501001, ОГРН
 1027700302530
 Р/с 40702810100001401060
 в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
 К/с 30101810200000000700, БИК 044525700



Генеральный директор

А.Б.Скворцов



Генеральный директор

О.И. Шарыпин



Дополнительное соглашение №7
к Договору № 131 аренды нежилого помещения
от 04 октября 2004 года

01 августа 2010 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гранд-инвест» (зарегистрировано 05 июля 2007 года Межрайонной ИФНС №40 по г. Москве за ОГРН 1077757584354, ИНН 7722616320, КПП 772201001111250, местонахождение: г. Москва, Лефортовский вал, д.16А), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (Свидетельство о регистрации № 002.044108 от 15 мая 2001 года, выдано Московской регистрационной палатой, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 11.10.2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, Свидетельство серии 77 № 004814398, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 771501001, местонахождение: Россия, 127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Шарыпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые совместно «Стороны»,

являясь Сторонами по Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года, заключенного в отношении помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паперника, д. 7, корп. 2 (далее – «Договор»), заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок действия Договора, изложив пункты 1.5, 5.1 Договора в следующей редакции:

«1.5. Срок аренды устанавливается с 04 октября 2004 года по 30 сентября 2024 года включительно.»

«5.1. Настоящий Договор заключен на срок с 04 октября 2004 года по 30 сентября 2024 года включительно.»

2. Стороны пришли к соглашению изменить размер ежемесячной арендной платы по Договору, изложив абзац 2 пункта 3.2 Договора в следующей редакции:

«Начиная с 01 августа 2010 года ежемесячная арендная плата составляет сумму в размере 945.000,00 (Девятьсот сорок пять тысяч) рублей, в том числе НДС в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.»

3. Стороны пришли к соглашению внести изменения в Статью 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору» и изложить пункт 3.8 Договора в следующей редакции:

«3.8. Размер ежемесячной арендной платы может изменяться по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год.

Иное изменение ежемесячной арендной платы, не предусмотренное настоящим пунктом, в течение всего срока действия настоящего Договора не допускается.

Стороны договорились вернуться к рассмотрению вопроса о порядке и размерах изменения ежемесячной постоянной части Арендной платы 01 сентября 2014 года.»

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации.

В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.

5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и надлежащим образом оформленных дополнительных соглашений к нему.

6. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи Сторон:



/А.Б.Скворцов/

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «Агроаспект»



/О.И. Шарыпин/



**Дополнительное соглашение № 8
к Договору № 131 аренды нежилого помещения
от 04 октября 2004 года**

г. Москва

«21» января 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта-М» (111250, г.Москва, Лефортовский вал, д.16А, зарегистрировано 04 февраля 2011 года Межрайонной ИФНС №46 по г.Москве за ОГРН 1117746069352, ИНН 7722738128, КПП 772201001), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15 мая 2001 года, выдано Московской регистрационной палатой, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 11.10.2002 г.Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по городу Москве, Свидетельство серии 77 № 004814398, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, местонахождение: 127549, г.Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящее Дополнительное соглашение №8 (далее – «Соглашение») к Договору аренды №131 от 04.10.2004г. (далее - «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений площадью 980,3 кв.м., расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Паперника, д.7, корп.2 (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Внести изменения в статью 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору»:
 - 1.1. Изложить с 01 января 2014 года абзац 2 п.3.2. Договора в следующей редакции:
«Начиная с 01 января 2014 года ежемесячная арендная плата за пользование Помещением составляет сумму в размере 1 086 750,00 (Один миллион восемьдесят шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей, в том числе НДС в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.»
 - 1.2. Изложить п.3.8. Договора в следующей редакции:
«3.8. Размер ежемесячной арендной платы может изменяться по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год.
Начиная с 01.01.2015г. размер ежемесячной арендной платы может изменяться по соглашению Сторон, но не более, чем на 10% от предыдущего установленного размера арендной платы», При этом стороны подписывают дополнительное соглашение об изменении арендной платы»
2. Стороны пришли к соглашению внести изменения в статью 5 Договора «Порядок расторжения Договора» и изложить п. 5.3 Договора в следующей редакции:
«5.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе любой из Сторон возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной Стороны не менее, чем за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты.»
3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.
Подача настоящего Соглашения на государственную регистрацию осуществляется силами и за счет средств Арендодателя
4. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и надлежащим образом оформленных дополнительных соглашений к нему.
5. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подача документов на государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.

Арендодатель:
ООО «Дельта-М»
Юридический адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,

Арендатор:
ООО Агроаспект
Юридический адрес: 127562, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60



Почтовый адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,
ИНН 7722738128, КПП 772201001
ОГРН 1117746069352
Р/с 40702810800000004237
В ОАО «РГС Банк» г. Москва
К/с 3010181080000000174 БИК 044579174

Почтовый адрес: 142784, г. Москва,
Новомосковский АО, дер. Румянцева, стр. 4,
подъезд 23, а/я 1661
ИНН 7728029110, КПП 774850001
ОГРН 1027700034493
Р/с 40702810400000001882
В ОАО «Альфа-Банк»
К/с 30101810200000000593 БИК 044525593

Подписи Сторон:

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «Дельта-М»

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «Агроаспект»

/В.В. Осипов/

/В.В. Осипов/

Зачем регистрируется по кадастру

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
№ 77-09/013/2014-88/1
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации: 14.09.2014
№ 77-09/013/2014-88/1
Регистратор: А.Е.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
№ 77-09/013/2014-88/1
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации: 14.09.2014
№ 77-09/013/2014-88/1
Регистратор: А.Е.



**Дополнительное соглашение № 9
к Договору № 131 аренды нежилого помещения
от 04 октября 2004 года**

г. Москва

«01» августа 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «КОМЕТА ПЛЮС» (111250, г. Москва, Лефортовский вал, д. 16А, зарегистрировано 10 апреля 2014 года Межрайонной ИФНС №46 по г. Москве за ОГРН 1147746396203, ИНН 7722840690, КПП 772201001), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15 мая 2001 года, выдано Московской регистрационной палатой, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 11 октября 2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по городу Москве, Свидетельство серии 77 № 004814398, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, местонахождение: 127549, г.Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящее Дополнительное соглашение № 9 (далее – «Соглашение») к Договору аренды №131 от 04.10.2004г. (далее - «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений площадью 980,3 кв.м., расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Паперника, д.7, корп.2 (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Внести изменения в статью 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору»:

1.1. Изложить с 01 августа 2014 года п.3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. С 01 августа 2014 года ежемесячная арендная плата за пользование Помещением составляет сумму в размере 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) рублей, в том числе НДС в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.»

1.2. Изложить п.3.8. Договора в следующей редакции:

«3.8. Начиная с 01 августа 2015 года размер ежемесячной арендной платы подлежит ежегодному автоматическому увеличению на 6% в год, без уведомлений и подписания дополнительных соглашений.»

2. Стороны пришли к соглашению внести изменения в статью 5 Договора «Порядок расторжения Договора» и изложить п. 5.3 Договора в следующей редакции:

«5.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе любой из Сторон возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной Стороны не менее, чем за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты.

Условия настоящего пункта не подлежат применению в течение трех лет с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения №9 от 01 августа 2014 года к настоящему Договору. .

Стороны не вправе направлять уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора до истечения срока, установленного абз. 2 настоящего пункта».

3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.

4. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и надлежащим образом оформленных дополнительных соглашений к нему.



5. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подача документов на государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.

Арендодатель:
ООО «КОМЕТА ПЛЮС»
Юридический адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,
Почтовый адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,
ИНН 7722840690, КПП 772201001
ОГРН 1147746396203
Р/с 40702810700000005954
В ОАО «РГС Банк» г. Москва.
К/с 30101810800000000174
БИК 044579174

Арендатор:
ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127549, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 142784, г. Москва, Новомосковский
АО, дер. Румянцево, стр. 4, а/я 1661
ИНН 7715277300, КПП 774901001
ОГРН 1027700302530
Р/с 40702810400000001882
В ОАО «Альфа-Банк»
К/с 30101810200000000593 БИК 044525593

Подписи Сторон:

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «КОМЕТА ПЛЮС»

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «Агроаспект»



/А.Б.Скворцов/



/В.В. Оспанов/

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

Номер регистрационного округа _____

Произведена государственная регистрация (г. МОСКВА)

05 СЕН 2020 ПОДПИСАТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Дата регистрации _____

Номер регистрации _____

Регистрация _____

40/12/204-766

(04.0.)



<p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве</p> <p>№ 004/004/2016-102/11</p> <p>г. Москва 24 января 2016</p> <p>№ 004/004/2016-102/11</p> <p>Регистратор: А.А.</p>	<p>Дополнительное соглашение № 10 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года</p> <p>«19» января 2016 года</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФорумИнвест» (зарегистрировано 29.12.2003 Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1037789092692, ИНН 7722504151, КПП 772201001, место нахождения: 111250 г. Москва, ул. Лефортовский Вал, д. 16 А), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «КОМЕТА ПЛЮС» (111250, г. Москва, Лефортовский вал, д. 16А, зарегистрировано 10 апреля 2014 года Межрайонной ИФНС №46 по г. Москве ОГРН 1147746396203, ИНН 7722840690, КПП 772201001), именуемое в дальнейшем «Прежний Арендодатель», в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15 мая 2001 года, выдано Московской регистрационной палатой, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 11 октября 2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по городу Москве, Свидетельство серии 77 № 004814398, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, местонахождение: 127549, г.Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,</p> <p>заключили настоящее Дополнительное соглашение № 10 (далее – «Соглашение») к Договору аренды №131 от 04.10.2004г. (далее - «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений площадью 980,3 кв.м., расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Паперника, д.7, корп.2 (далее – «Помещение»); о нижеследующем:</p> <p>1. Внести изменения в статью 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору»:</p> <p>1.1. Изложить п.3.2. Договора в следующей редакции:</p> <p>«3.2. При применении Арендодателем общей системы налогообложения размер ежемесячной арендной платы за пользование Помещением составляет 2 226 000 (Два миллиона двести двадцать шесть тысяч) рублей, включая НДС.</p> <p>В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения ежемесячная арендная плата за пользование Помещением составит сумму в размере 2 056 220,34 (Два миллиона пятьдесят шесть тысяч двести двадцать) рублей 34 копейки, НДС не облагается.</p> <p>3.2.1. Стороны подтверждают, что арендная плата за январь 2016 года оплачена Арендатором в размере 2 226 000 (Два миллиона двести двадцать шесть тысяч) рублей, включая НДС, по реквизитам прежнего Арендодателя ООО «Комета Плюс», что подтверждается платежным поручением № 35459 от 15.01.2016. При этом, учитывая, что ООО «Комета Плюс» с 01 января 2016 года применяет Упрощенную систему налогообложения, размер арендной платы должен составить 2 056 220,34 (Два миллиона пятьдесят шесть тысяч двести двадцать) рублей, 34 копейки, без НДС, в месяц.</p> <p>Учитывая переход права собственности от ООО «Комета Плюс» к ООО «ФорумИнвест» с 15 января 2016 года (что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15.01.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77-77/004-77/004/057/2015-636/2) в период с 01 января 2016 года по 14 января 2016 года ежемесячная арендная плата в размере 928 615,64 (Девятьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятнадцать) рублей, 64 копейки, без НДС, оплачена прежнему Арендодателю ООО «Комета Плюс».</p> <p>В период с 15 января 2016 года по 31 января 2016 года ежемесячная арендная плата в размере 1 127 604,70 (Один миллион сто двадцать семь тысяч шестьсот четыре) рубля, 70 копеек, без НДС, оплачена Арендодателю.</p> <p>Прежний Арендодатель ООО «Комета Плюс» и Арендодатель самостоятельно производят расчеты между собой и не имеет претензий к Арендатору по оплате ежемесячной арендной платы за январь 2016 года.</p> <p>Разницу между суммой, указанной в первом абзаце настоящего пункта 3.2.1. Договора, в размере 169 779,66 (Сто шестьдесят девять тысяч семьсот семьдесят девять) рублей, 66 копеек, без НДС, не возвращается Арендодателем Арендатору и будет засчитана в счет частичной оплаты ежемесячной арендной платы за февраль 2016 года.</p>
---	---



3.2.3. Арендатор применяет Упрощенную систему налогообложения, что подтверждается Уведомлением Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 22 по ЮВАО г. Москвы от 29.12.2003 № 11-16/1433.

1.2. Изложить п.3.8. Договора в следующей редакции:

«3.8. С 01 августа 2016 года, с 01 августа 2017 года, а также с 01 августа 2018 года размер ежемесячной арендной платы подлежит ежегодному автоматическому увеличению на 7,5% в год, без уведомлений и подписания дополнительных соглашений.

Начиная с 01 августа 2019 года и далее ежегодно размер ежемесячной арендной платы подлежит ежегодному автоматическому увеличению на 6% в год, без уведомлений и подписания дополнительных соглашений».

2. Стороны пришли к соглашению внести изменения в статью 5 Договора «Порядок расторжения Договора» и изложить п. 5.3 Договора в следующей редакции:

«5.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе любой из Сторон возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной Стороны не менее чем за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты расторжения.

Условия настоящего пункта не подлежат применению до 05 сентября 2020 года включительно.

Стороны не вправе направлять уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора до истечения срока, установленного абз. 2 настоящего пункта».

3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания Сторонами.

4. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и надлежащим образом оформленных дополнительных соглашений к нему.

5. Настоящее Соглашение составлено в 4 (четыре) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два экземпляра для Арендодателя, один – для Арендатора и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подача документов на государственную регистрацию настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.

Подписи Сторон:

Прежний Арендодатель:

ООО «КОМЕТА ПЛЮС»
Юридический адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,
Почтовый адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,
ИНН 7722840690, КПП 772201001
ОГРН 1147746396203
Р/с 40702810700000005954
В ОАО «РГС Банк» г. Москва
К/с 3010181080000000174
БИК 044579174

Арендодатель:

ООО «ФорумИнвест»
Юридический адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,
Почтовый адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал, д. 16А,
ОГРН 1037789092692,
7722504151, КПП 772201001
р/с 40702810800000000820
к/с 30101810945250000174
БИК 044525174

Арендатор:

ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127549, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 142784, г. Москва,
Новомосковский АО, дер. Румянцево,
стр. 4, а/я 1661
ИНН 7715277300, КПП 774901001
ОГРН 1027700302530
Р/с 40702810400000001882
В ОАО «Альфа-Банк»
К/с 30101810200000000593 БИК
044525593



/Скворцов А.Б./



/Скворцов А.Б./



/Осипов В.В./



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №11
к Договору аренды нежилого помещения № 131 от 04 октября 2004 г.

г. Москва

«18» ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФорумИнвест» (ООО «ФорумИнвест»), в лице Генерального директора Скворцова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Презний арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «СПЗ» (ООО «СПЗ»), в лице Генерального директора Чернова Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (ООО «Агроаспект»), в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с третьей стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с заключенным между ООО «ФорумИнвест» и ООО «СПЗ» договором купли-продажи недвижимости от 07.11.2016г., Арендодатель 18.11.2016 года приобрел право собственности на помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Паперника, д. 7, корп. 2 (запись в ЕГРН № 77-77/004-77/004/037/2016-2031/2), заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 131 от 04 октября 2004 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Преамбулу Договора изложить в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «СПЗ» (ООО «СПЗ»), в лице Генерального директора Чернова Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (ООО «Агроаспект»), в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:».

2. Пункт 1.3. Раздела 1 Договора изложить в следующей редакции:

«Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателю на основании регистрационной записи в Едином государственном реестре недвижимости за номером 77-77/004-77/004/037/2016-2031/2 от 18 ноября 2016 года».

3. Подписывая настоящее Соглашение Арендодатель подтверждают отсутствие финансовых и каких-либо иных претензий к Арендатору.

4. Раздел 8 Договора изложить в следующей редакции:

«8. Местонахождение, банковские реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «СПЗ»
Адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7
ИНН 7730175630 КПП 773001001
ОГРН 1157746519886
ОКПО 45921008
р/сч. 407028103000000006133
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
БИК 044525174
К/сч 30101810945250000174

Арендатор
ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127549, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 108811, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе 22-й км, домовл.6, стр. 1, Бокс № 41, 142000, БЦ «Comcity»
ИНН 7715277300, КПП 774901001
ОГРН 1027700302530
Р/с 40702810400000001882
в ОАО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

Генеральный директор



/Чернов Д.А./

Генеральный директор



/Осипов В.В./

5. Вопросы, не урегулированные настоящим дополнительным соглашением, разрешаются в соответствии с условиями Договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации.



6. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации.

В соответствии с ч. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 18 ноября 2016 года.

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 5 (пяти) подлинных идентичных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Прежнего арендодателя, два – для Арендодателя, один - для Арендатора, и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подача документов на государственную регистрацию настоящего дополнительного соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Прежний арендодатель
ООО «ФорумИнвест»
Адрес: 111250, г. Москва,
Лефортовский вал,
д. 16А
ИНН 7722504151 КПП 772201001
ОГРН 1037789092692
ОКПО 71640565
р/сч. 40702810800000000820
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
БИК 044525174
К/сч. 30101810945250000174



Генеральный директор

/Скворцов А.Б./

Арендодатель
ООО «СПЗ»
Адрес: 121059, г. Москва, ул.
Киевская, д. 7
ИНН 7730175630
КПП 773001001
ОГРН 1157746519886
ОКПО 45921008
р/сч. 407028103000000006133
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
БИК 044525174
К/сч 30104810945250000174



Генеральный директор

/Чернов Д.А./

Арендатор
ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127549, г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 108811, г. Москва, г.
Московский, Киевское шоссе 22-й км,
домовл.б , стр. 1, Бокс № 41, 142000,
БЦ «Comcity»
ИНН 7715277300, КПП 774901001
ОГРН 1027700302530
Р/с 40702810400000001882
В ОАО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593



Генеральный директор

/Осипов В.В./



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 12
к Договору аренды нежилого помещения № 131 от 04 октября 2004 г.**

г. Москва

«15» мая 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Росгосстрах-Жизнь» (ООО «СК «РГС-Жизнь»), в лице Генерального директора Гуревича Евгения Романовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001г., выдано Московской регистрационной палатой, ОГРН 1027700302530 от 11.10.2002г., ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, Россия, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Березаного Александра Алексеевича, действующего на основании Доверенности от «02» марта 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-Н/77-2018-7-995, удостоверенной Сигал Катаринной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Стороны» / «Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение №12 (далее по тексту – «Соглашение» / «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 131 нежилого помещения от 04 октября 2004 года (далее по тексту - «Договор аренды»), заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Паперника, д.7, корп.2, (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации 77:04:0002007:4008-77/004/2017-5 от 13 октября 2017 года на основании заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Мегалполис» (ООО «Мегалполис») и Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Росгосстрах-Жизнь» (ООО «СК «РГС-Жизнь») договора купли-продажи недвижимости от 03.10.2017г., преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Внести изменение в пункт 1.3. Договора аренды, изложив его в следующей редакции:

« Помещение принадлежит Арендодателю на основании Договора купли-продажи недвижимости от 03.10.2017г., о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации 77:04:0002007:4008-77/004/2017-5 от 13 октября 2017 года». Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору».

3. Исключить из Договора пункт 2.1.15.

4. Изложить пункт 2.2.7. Договора аренды в следующей редакции:

«2.2.7. Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, телефонной связью, , содержанию общего имущества многоквартирного дома пропорционально занимаемой площади.

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Помещении, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, но в любом случае, согласно тарифам на коммунальные услуги, не превышающим тарифов ресурсоснабжающих организаций в регионе расположения Помещения при централизованном снабжении Помещения коммунальными услугами по постоянной схеме подключения (по расчету, который должен применяться при наличии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающих поставку коммунальных ресурсов в Помещение, заключенных непосредственно с ресурсоснабжающей организацией).

Компенсация затрат Арендодателя, предусмотренная в первом абзаце настоящего пункта , осуществляется Арендатором ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, счета-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения), 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.

Стороны оговорили: при возмещении указанных расходов Арендодателя, в случае применения им общей системы налогообложения, суммы НДС компенсации Арендатором не подлежат.

В случае наличия задолженности Арендодателя по договорам с энергоснабжающими организациями и поставщиками коммунальных услуг, Арендатор вправе самостоятельно осуществить соответствующие платежи, а затем в одностороннем порядке удержать соответствующие суммы из подлежащей уплате арендной платы, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя.

В случае не обеспечения Помещения коммунальными услугами, в т.ч. электроэнергией в объеме, гарантированном Арендодателем (п. 2.1.1 настоящего договора), более 2 (двух) суток подряд, за исключением случаев планового или согласованного с Арендатором отключения, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Помещения вышеуказанными услугами.

Сторонами установлено, что в случае не обеспечения Помещения коммунальными услугами более 4 (четырёх) часов подряд Арендатор вправе своими силами с использованием альтернативных источников, доступных Арендатору, обеспечить Помещение коммунальными услугами. В этом случае расходы, понесенные Арендатором, подлежат возмещению Арендодателем в полном объеме.

Срок возмещения составляет 3 (три) рабочих дня с момента получения требования от Арендатора.

В случае не выполнения требования Арендатора в установленный срок, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке удержать сумму документально подтвержденных расходов из подлежащих уплате Арендодателю любых платежей, в том числе стоимости коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Арендодателя.

Стороны подтверждают, что в случае если Арендатор использует право на обеспечение Помещения коммунальными услугами своими силами, но за счет Арендодателя, то положения абзаца первого настоящего пункта применению не подлежат.



Обеспечение помещения коммунальными услугами с использованием альтернативных источников является правом, а не обязанностью Арендатора и осуществляется последним по своему усмотрению.»

5. Дополнить Договор Приложением № 2 в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

6. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 13.10.2017г..

7. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим Договором аренды.

9. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один выдается Арендодателю, один – Арендатору, один находится в регистрирующей орган.

10. Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения являются:

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

11. Внести изменение в статью 8 «МЕСТА НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН, изложив его в следующей редакции:

Арендодатель:

ООО «СК «РГС-Жизнь»
Адрес: 115035, г. Москва, Калашёвская наб., дом 30
ИНН/ КПП 7706548313/770601001
ОГРН: 1047796614700
Р/с № 40701810500000000296
в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700



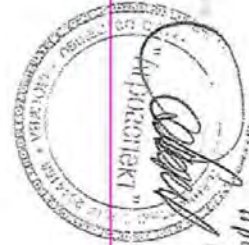
Арендатор

ООО «АгроСпект»
Представитель по доверенности
Бережной Александр Алексеевич
Юридический адрес: 127549, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 108811, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе 22-й км., домовл.6, стр. 1, Бокс №41, 142000, БЦ «Comcity»
ИНН 771527390; КПП 774901001
ОГРН 1027700302530
Р/с 40702810502200000853
в АО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593





А.Б.
А.В.
№ свидетельства
007:4008-4/004/2018-6



Проведено и
выдано 5 листов



**Дополнительное соглашение №13
к договору № 131 аренды нежилого помещения от «04» октября 2004 года**

г. Москва

«20» апреля 2020 года

Индивидуальный предприниматель Абдуллин Тимур Наилевич, 08.02.1979 г.р., место рождения: гор. Дюртюли Респ. Башкортостан, гражданство РФ: паспорт серия 80 05 № 453599, выдан 14.09.2006г., Советским РУВД гор. Уфы Респ. Башкортостан, код подразделения 022-007, ИНН 027716862722, ОГРНИП 304027818300061, зарегистрирован по адресу: 450015, г. Уфа, ул. Карла Маркса, дом № 65, корпус 2, кв.3, именуемое в дальнейшем «Арендодатель-1», с одной стороны и,

Индивидуальный предприниматель Ялалов Илдар Зинфилович, 15.11.1978 г.р., место рождения: дер. Ахметово, Кушнаренковского района Респ. Башкортостан, гражданство РФ: паспорт серия 80 03 № 367634, выдан 23.07.2002г., Советским РУВД гор. Уфы Респ. Башкортостан, код подразделения 022-007, ИНН 027811591230, ОГРНИП 307027822200041, зарегистрирован по по адресу: 450103, г. Уфа, ул. Зайнаб Бишевой, дом 3, кв.31, именуемое в дальнейшем «Арендодатель-2», с одной стороны и,

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001г., выдано Московской регистрационной палатой, ОГРН 1027700302530 от 11.10.2002г., ИНН 7715277300, КПП 771501001, место нахождения: 127549, Россия, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от «26» февраля 2020 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-2075, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона» / «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение № 13 (далее – «Соглашение») к договору № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года (далее – «Договор»), заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, улица Паперника, дом 7, корпус 2, помещение 1, (далее – «Помещение»), кадастровый номер 77:04:0002007:4008, о нижеследующем:

1. Стороны согласовали, что **начиная с «01» мая 2020 года по «31» мая 2020 года (включительно) размер ежемесячной арендной платы составит 2 051 900 (Два миллиона пятьдесят одна тысяча девятьсот) рублей, включая НДС.**
Начиная с «01» июня 2020 года Стороны возвращаются к условиям Договора и размер ежемесячной арендной платы составит 2 931 274 (Два миллиона девятьсот тридцать одна тысяча двести семьдесят четыре) рубля, 18 копеек, включая НДС.
2. Во всем остальном действуют условия Договора.
3. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию и оплату государственной пошлины производит Арендатор, при этом Арендодатель обязуется в дату подписания настоящего Соглашения предоставить Арендатору необходимый комплект документов, с целью государственной регистрации Соглашения.
4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора. Соглашение считается заключенным с «01» мая 2020 года, независимо от даты его государственной регистрации.
5. Настоящее Соглашение составлено в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Арендодателей, один экземпляр для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Арендодатель-1:
Индивидуальный предприниматель

_____ Т.Н. Абдуллин

Арендодатель-2:
Индивидуальный предприниматель

_____ И.З. Ялалов

Арендатор:
По доверенности

_____ П.А. Кравченко



Договор №131 от 04.10.2004 г.

Адрес :г.Москва ,ул.Паперника дом 7 корп.2

S=980,3

Арендодатель :1/2 -Абдуллин Т.Н. ;1/2 - Ялалов И.З.

Арендатор :ООО "Агроаспект"

Срок действия договора : 04.10.2004-30.09.2024 г.

Доп.соглашение №7 от 01.08.2010 г.

Индексация : Доп.соглашение №10 от 19.01.2016г.

(без уведомления и подписания доп.соглашений)

Сумма арендной платы с 01.08.2014г. =2 100 000,00 руб. с НДС

Срок автоматического увеличения арендной платы	Сумма АП	% Индексации	Сумма индексации	Сумма с учетом индексации	Кол-во собственников	Сумма каждому арендодателю
с 01.08.2014 г.	2 100 000,00					
с 01.08.2015 г.	2 100 000,00	6,0%	126000,00	2 226 000,00	2	1 113 000,00
с 01.08.2016 г.	2 226 000,00	7,5%	166950,00	2 392 950,00	2	1 196 475,00
с 01.08.2017г.	2 392 950,00	7,5%	179471,25	2 572 421,25	2	1 286 210,63
с 01.08.2018г.	2 572 421,25	7,5%	192931,59	2 765 352,84	2	1 382 676,42
с 01.08.2019г.	2 765 352,84	6%	165921,17	2 931 274,01	2	1 465 637,01
с 01.08.2020г.	2 931 274,01	6%	175 876,44	3 107 150,46	2	1 553 575,23
с 01.08.2021г.	3 107 150,46	6%	186 429,03	3 293 579,48	2	1 646 789,74



вх от 19.11.2020

**Дополнительное соглашение № 14
к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года**

г. Москва

«06» октября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект» (ОГРН 1027700302530, ИНН/КПП 7715277300/774901001, Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г. выдано Московской регистрационной палатой, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 26 февраля 2020 года, удостоверенной Сигал Катаринной Игоревной ВРИО нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, зарегистрированной в реестре за №77/649-н/77-2020-2-2075, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 14 к Договору аренды №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 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 № 77:04:0002007:4008-77/051/2020-4 от 04.09.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от 27.08.2020г. заключенного между ИП Ялалов Илдар Зинфилович (Продавец-1), ИП Абдуллин Тимур Наилевич (Продавец-2) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «Предмет Договора» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 04.09.2020г.:

«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 980,3 (девятьсот восемьдесят и три десятых) квадратных метров (далее – «Помещение»), пом. I, расположенное на этаже №1 по адресу: 109456, город Москва, р-н Рязанский, улица Паперника, дом 7, корпус 2, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.

3. Пункт 1.3. раздела 1. «Предмет Договора» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 04.09.2020г.:

«1.3. Помещение принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 04.09.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 04.09.2020 года сделана запись регистрации № 77:04:0002007:4008-77/051/2020-4. Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору.»

4. Дополнить раздел 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды пунктом 1.7. и применять его в следующей редакции с 04.09.2020г.:

«1.7. Существующие ограничения (обременения) права: Помещение входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 3936 от 30.12.2019 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений в пользу третьих лиц.»



5. Пункт 2.1.8. раздела 2. «Обязательства и права Сторон» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 04.09.2020г.:
«2.1.8. До 5 (пятого) числа каждого месяца направлять Арендатору счет-фактуру курьером по адресу: 127015, г. Москва, ул. Вятская, д. 27, стр. 22, БЦ «Фактория»».
6. Пункт 3.1. раздела 3. «Платежи и расчеты по Договору» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 04.09.2020г.:
«3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, уплачивает арендную плату не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего месяца».
7. Исключить пункт 3.4. раздела 3. «Платежи и расчеты по Договору» из Договора аренды с 04.09.2020г.
8. Исключить пункт 3.5. раздела 3. «Платежи и расчеты по Договору» из Договора аренды с 04.09.2020г.
9. Дополнить раздел 4. «Ответственность сторон» Договора аренды пунктом 4.7. и применять его в следующей редакции с 04.09.2020г.:
«4.7. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателем условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал»».
10. Все платежи, начиная с 04 сентября 2020 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001
р/с № 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 3010181020000000593 БИК 044525593
Подписанием настоящего Соглашения Арендодатель подтверждает отсутствие финансовых и иных претензий к Арендатору.
11. Изложить и с даты вступления в силу настоящего Соглашения применять Приложение № 2 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.
12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.
13. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.
14. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с "04" сентября 2020г.
15. К настоящему Соглашению в качестве неотъемлемой части прилагается:

Приложение № 1 – Выписка ЕГРН на Помещение.



Антипов Н.Н./

М.П.



М.П.



к Договору аренды №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года
 Приложение №1

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Управление государственной регистрации недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1		Помещение вид объекта недвижимости		Всего листов: 3		Всего листов выписки: 6	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего листов выписки	Лист №1	Раздел 1	Лист №1	Раздел 1
11 сентября 2020г.							
Кадастровый номер: 77-04-0002007-4008							
Дата присвоения кадастрового номера: 25.05.2012							
Раннее присвоенный государственный учетный номер: 980.3							
Адрес: Инвентарный номер 3073/12; Инвентарный номер 1 01 03 2004 ГУП Мосгосрегистрации; Условный номер 37680 Москва, Рязанский вил, ул. Парфенова, д. 7, корп. 2, пом. 1							
Наименование: Нежилое помещение							
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Утиж №1							
Вид жилого помещения: данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб.: 40514573.63							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 77-04-0002007-1053							
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 недвижимого имущества: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав недвижимого имущества: данные отсутствуют							
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют							
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют							

полное наименование должности: _____
 подпись: _____
 М.П. _____
 инициалы, фамилия: _____

1. блок



Лист 2

Лист №7 Раздел 1		Повышение	
Всего листов раздела 1: 2		вид объекта недвижимости	
11 сентября 2020г.		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 6	
77-04-0092007-4009			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:			
данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"			
Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Помещение.			
Сморгунцова Елизавета Анатольевна			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Общие отметки:			
Получатель выписки:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

— д. —



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

Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Сведения о зарегистрированных правах	
Лист № 1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 77:04:0002007:0108			
Назначение: вид объекта недвижимости			
1	Правообладатель (правообладатели):	77:04:0002007:0108	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендний поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1	Общая доля собственности 77:04:0002007:0108:77:05:12020-4 04.09.2020 15.13.56
3.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 18:42:45	
	номер государственной регистрации:	77:04:0002007:0008:77:05:12020-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендний поток», ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ неактивностью "Альфа-Капитал Арендний поток", № 3936-1 Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-1 в Правила дов.управления ЗПИФ неактив. № № 3936-1, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-2 в Правила дов.управления ЗПИФ неактив. № № 3936-2, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-3 в Правила дов.управления ЗПИФ неактив. № № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-4 в Правила дов.управления ЗПИФ неактив. № № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-5 в Правила дов.управления ЗПИФ неактив. № № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-6 в Правила дов.управления ЗПИФ неактив. № № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-7 в Правила дов.управления ЗПИФ неактив. № № 3936-7, Выдан 16.07.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

-3-



Лист 4	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 6	
11 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008	
3	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>3.2 вид: Аренда дата государственной регистрации: 21.01.2005 00:00:00 номер государственной регистрации: 77-01/04-1242/2004-70 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.10.2004 по 30.09.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Агросплект", ИНН: 7715277300 основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение от «20» августа 2008 г. № 5 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131, Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение от «01» марта 2009 г. № 6 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131, Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение №10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого помещения, № 131, Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение №11 от 18.11.2016 к Договору аренды нежилого помещения, № 131, Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. между ООО «СпектриНвест» и ООО «Агросплект», Выдан 04.10.2004 Договор № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. , Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 2 от 29.09.2006г. между ООО "СпектриНвест" и ООО "Агросплект" к договору аренды от 04.10.2004 № 131, Выдан 29.09.2006 Дополнительное соглашение № 3 от «29» сентября 2007 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131, Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 4 от «21» апреля 2008 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131, Выдан 04.10.2004</p>
4	<p>Договоры участия в долевом строительстве:</p> <p>не зарегистрировано</p>
5	<p>Заявления в судебном порядке права требования:</p> <p>данные отсутствуют</p>
6	<p>Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:</p> <p>данные отсутствуют</p>
7	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p>
8	<p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>данные отсутствуют</p>
полное наименование должника	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

- 4 -



Лист 5

Гомещение		Вид объекта недвижимости	
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3
11 сентября 2020г.		77-04-0002007-4008	
Катастрофный номер:		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	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без всеобщего в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

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

М.П.

- 5 -



Раздел 8 Лист 6

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

Лист №1 Раздел 8		Помещение	
Всего листов раздела 8: 1	Всего листов выписки: 6	вид объекта недвижимости	
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:04/0002/007/4/008	77:04/0002/007/4/008		
Кадастровый номер: 77:04/0002/007/4/008	Номер этажа (этажей): 1		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полные наименования должностей	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	11.09.2020 11:47:00	Дата и время проверки	17.09.2020 10:03:40
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

Российская Федерация. Город Москва
 Семнадцатого 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/77-2020-3-706.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 300 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 600 руб.



Сморгунова

Е.А. Сморгунова



Всего прошитуровано,
 пронумеровано и скраплено
 печатью 6 (шесть)
 листов.

Нотариус

Сморгунова



Арендодатель:
 Антипов Н.Н./
 М.П.



Арендатор:
 М.П.



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация

СОГЛАШЕНИЯ



Дата регистрации: 09 НОЯ 2020
№ регистрации: 77:04/000/2008-4008-77/05/20.20-8
Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор: **ДМИТРИЕВА Е.М.** (Ф.И.О.)





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 12:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа