



ИО-0820-35

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	25 августа 2020 года
Дата составления отчета	26 августа 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 № 3 от 26 августа 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 25 августа 2020 года (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества 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, по состоянию на 25 августа 2020 года с учетом Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г.¹ 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	9
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Состав Объекта оценки	12
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	12
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	14
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	14
3.5. Описание Объекта оценки	18
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	25
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	29
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>	59
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	62
6.3. Доходный подход	62
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	62
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	63
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	74
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)</i>	75
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	75
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	76
РАЗДЕЛ 7. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ	78
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	81
ПРИЛОЖЕНИЯ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	110



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 № 3 от 26 августа 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-0820-35 от 26 августа 2020 г.
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	<i>Нежилое помещение:</i> Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 251 974 266 руб. с НДС Доходный: 209 679 720 руб. с НДС <i>Контрактный нематериальный актив (корректировка на наличие долгосрочного договора аренды):</i> Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): Не применялся Доходный: 25 405 492 руб. с НДС
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, по состоянию на 25 августа 2020 года с учетом Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г.² составляет: 215 000 000 (Двести пятнадцать миллионов) рублей без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое помещение, расположенное по адресу: 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	Право долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда. Правообладатели: Ялалов Илдар Зинфилович (1/2 доли), Абдуллин Тимур Наилевич (1/2 доли)
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 для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества 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	25 августа 2020 г.
Допущения, на которых основывалась оценка	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также

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



1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр-т, д. 27/21, оф. 13
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	Страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 г., страховщик – СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	7 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр-т, д. 27/21, оф. 13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.



Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Владелец/приобретатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.



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

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

Специальные допущения и ограничения

13. 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.

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

15. В соответствии с Выпиской из ЕГРН у оцениваемого помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещение сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Подробный анализ соответствия условий рыночным данным по заключенному договору аренды приведен в п. 3.5 Отчета. Согласно проведенному анализу арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные, таким образом, может быть сделан вывод о том, что данный договор аренды является контрактным нематериальным активом. Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемым нежилым помещением. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ продажа объекта, не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Таким образом условия действующего договора аренды переходят новому собственнику, а новый собственник объекта 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.

16. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и прогнозируема. 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.

17. 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 № 3 от 26 августа 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 №99/2020/341949303 из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 августа 2020 г.;

Договор №3 купли-продажи недвижимости от 23 августа 2018 года;

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;

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 долевой собственности. Ялалов Илдар Зинфилович (1/2 доли), Абдуллин Тимур Наилевич (1/2 доли). Земельный участок не выделен, какие-либо права на него не оформлены
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Ялалов Илдар Зинфилович (дата рождения: 15.11.1978 г., место рождения: д. Ахметово Кушнаренковского района Респ. Башкортостан, паспортные данные: серия 80 03 номер 367634, выдан Советским РУВД города Уфы Респ. Башкортостан, дата выдачи: 23.07.2002 г., СНИЛС 104-474-547 41); Абдуллин Тимур Наилевич (дата рождения: 08.02.1979 г., место рождения: г. Дюртюли Респ. Башкортостан, паспортные данные: серия 80 05 номер 453599, выдан Советским РУВД города Уфы Респ. Башкортостан, дата выдачи: 14.09.2006 г., СНИЛС 104-474-527 37)
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ³	Аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Отсутствует, так как собственниками являются физические лица

Согласно Выписке №99/2020/341949303 из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 августа 2020 г., на Объект оценки имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.5. 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.

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 информация⁴

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)⁵, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

³ 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

⁴ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>

⁵ 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>



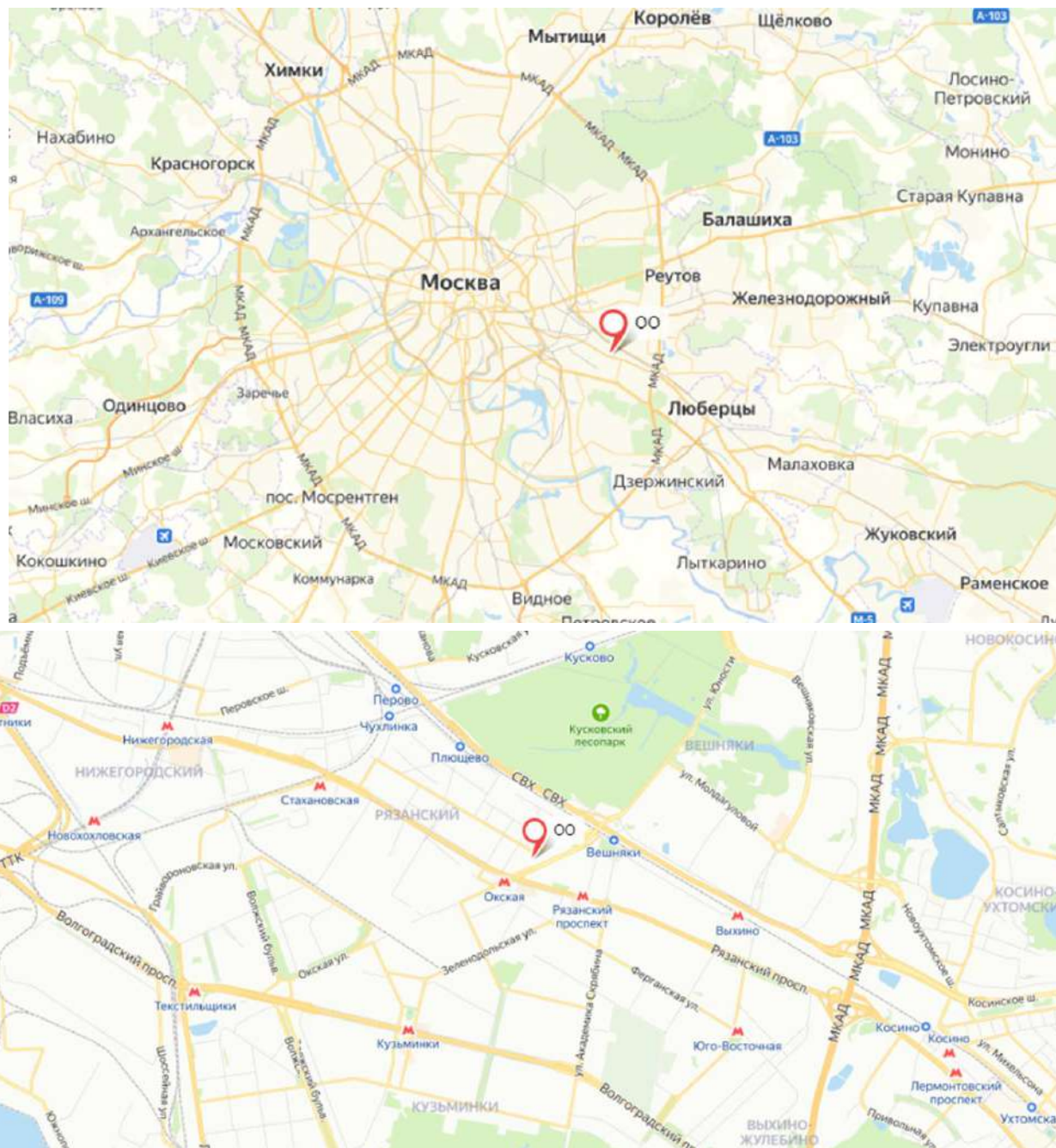


Рис. 1. Месторасположение оцениваемого объекта (ОО) на карте г. Москвы⁶

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

Юго-Восточный административный округ города Москвы⁷ 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», Лефортов-

⁶ Источник картографической информации – Yandex. Карты

⁷ 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



ский 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.

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*⁸ – 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.). Всего расположено 12 производственных предприятий.

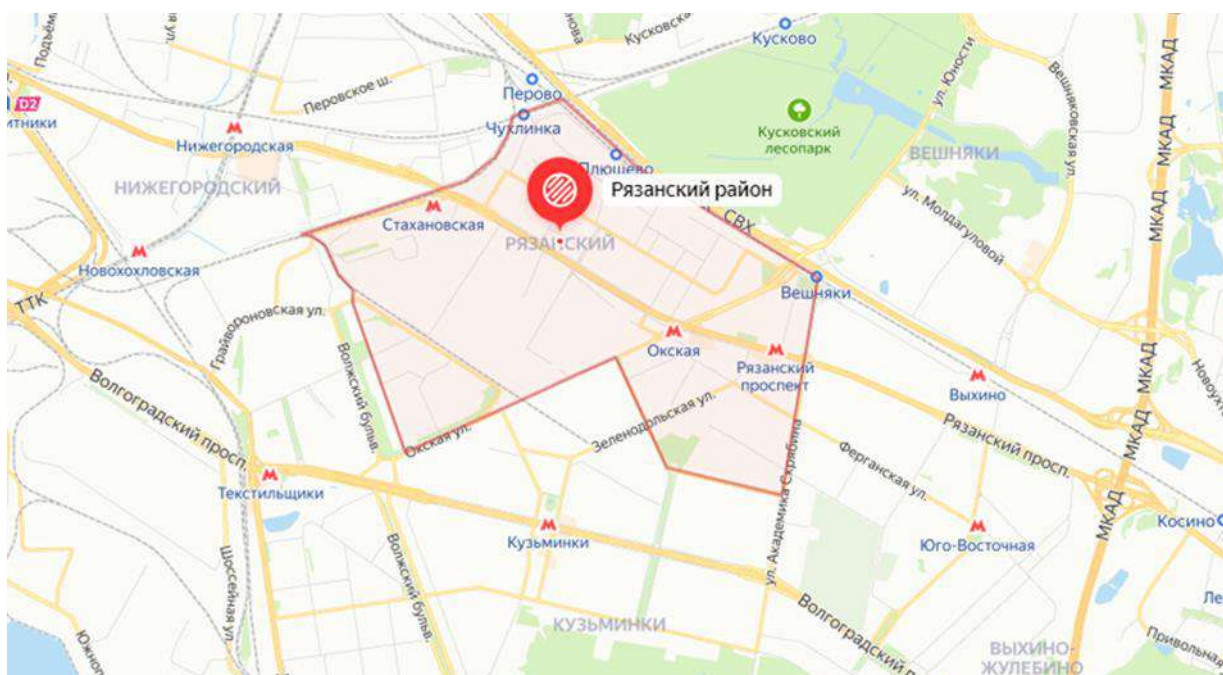


Рис. 2. Рязанский район на карте г. Москвы⁹

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,

⁸ 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))

⁹ Источник картографической информации – Yandex. Карты



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» Некрасовской линии Московского метрополитена на пересечении Рязанского проспекта с Окской и Стахановской улицами соответственно.

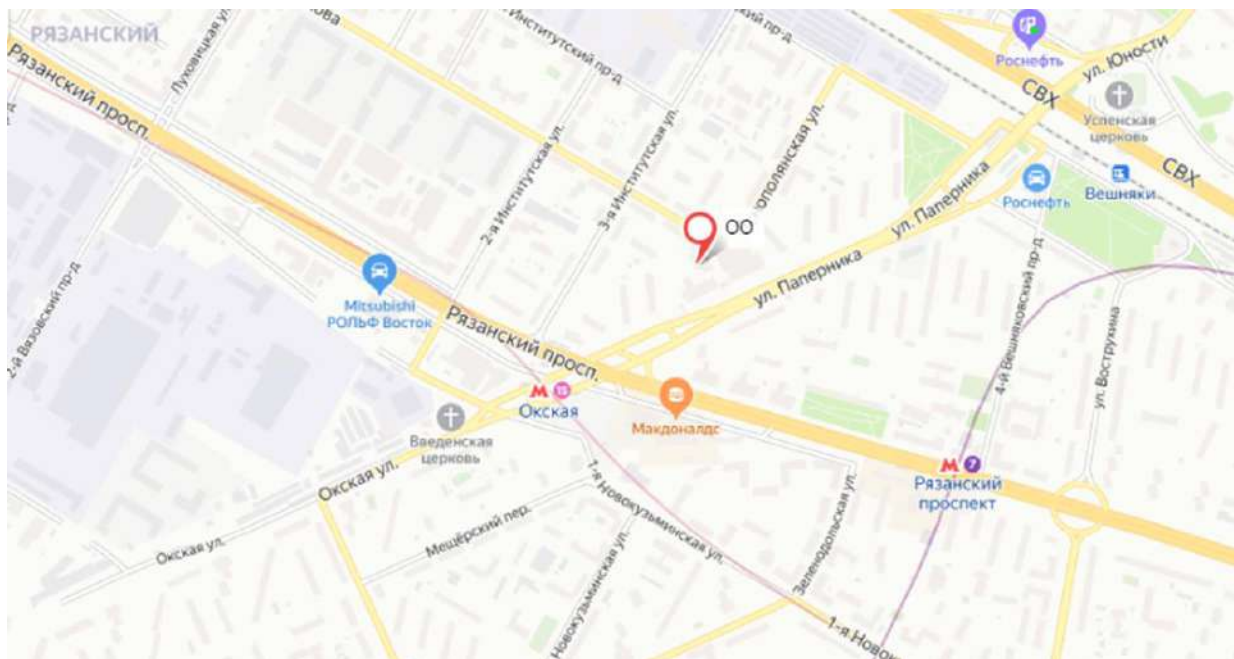


Рис. 3. Расположение объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы

Объект оценки расположен в $\approx 0,39$ км¹⁰ от станции метро «Окская» (5 минут пешком).

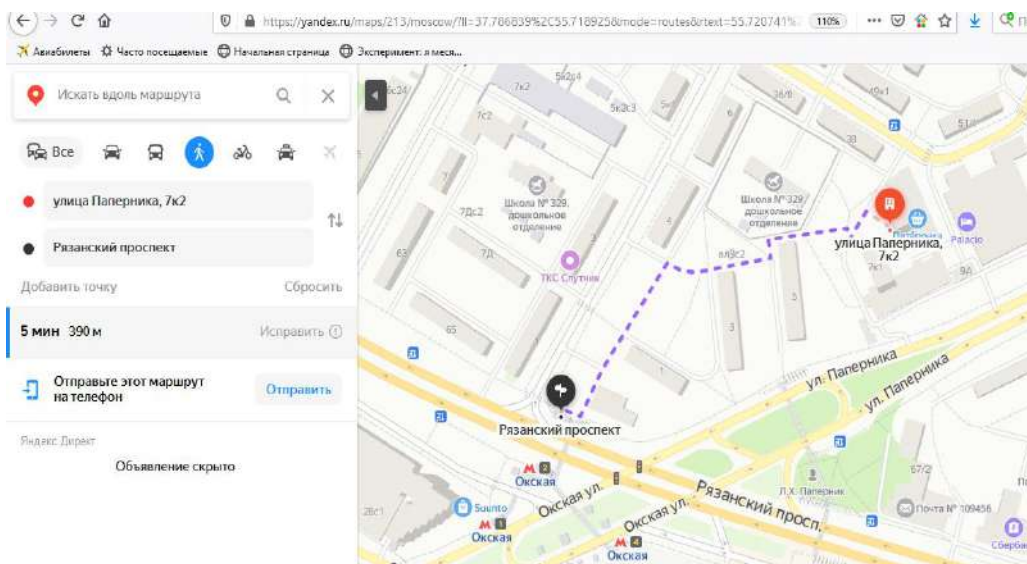


Рис. 4. Расстояние от объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹¹

Парковка на прилегающей территории к зданию стихийная.

¹⁰ Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

¹¹ Источник картографической информации – Yandex. Карты



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 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 оценки¹²

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:04:0002007:1053 ¹³
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	I
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. ¹⁴	40 514 573,63

¹² 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>

¹³ Информация по данным интернет портала справочной информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии URL: <https://rosreestr.ru/>

¹⁴ По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNb8IwDIZ_zc5xSqDALQPEJYYXvtpUpD1Aa1aRWSafv3S9pO7A1cFuVi-7Wf10YxOqBYsU-ZMSMrxQoXR_Egma_JDE8IXszXOAT6TBe4h-cAuz76uClYYRT_p98JfD9ceRRcf3wTMQnuCLzFe5DImQwTwE8UxIsVtPdCOimB-8vyyAAwGjrZ_BKGV0VhdAoeoCtYJrnIPtD-1q5iRPzXQsUTeg0We5fh2cbX0qtLI5SZY7jx7BjomyJojAcAxk7Bw4RjgnA0JeIyPzE6M9M1klio61o0jY9CW5aTV7Zs-jkhmmT1NVZtvr-qM1qIcwwuzY8ZzvX5RjKEA5JizGmEKVQnapKT61DHwjFbZlqprhlnLdOUTQ7pP4UF0a3vAug2URmubnOuLTlxurOLKud2Y5ZL_sDyLeyHPau_h8oOzC/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=77:4:2007:4008&dbName=firLite®ion_key=177



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.

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 критериями¹⁵:

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

¹⁵ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2016, том II. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.*



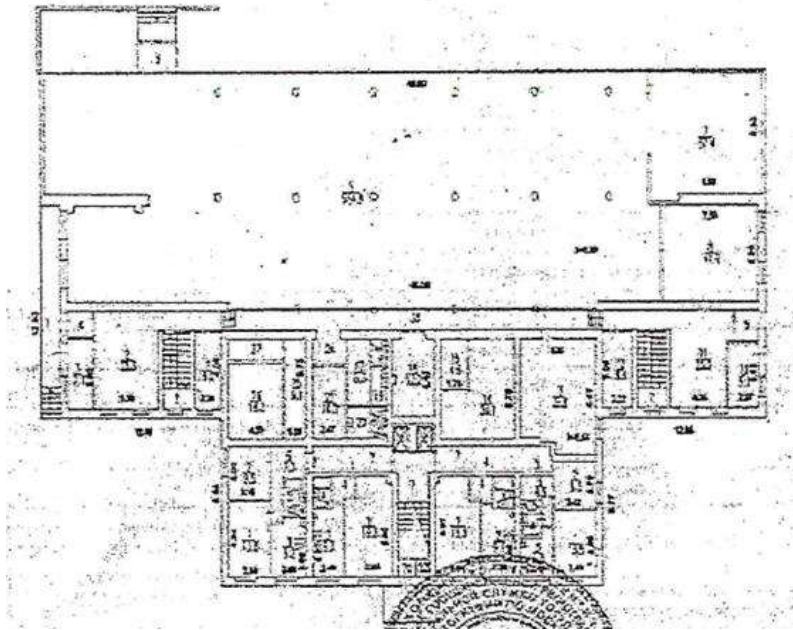


Рис. 5. Схема оцениваемого помещения на плане



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



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 Договор заключен между Индивидуальным предпринимателем Абдуллиным Тимуром Наилевичем (дата рождения: 08.02.1979 г., место рождения: г. Дюртюли Респ. Башкортостан, паспортные данные: серия 80 05 номер 453599, выдан Советским РУВД города Уфы Респ. Башкортостан, дата выдачи: 14.09.2006г., ИНН 027716862722, ОГРНИП 304027818300061, зарегистрирован по адресу: 450015, г. Уфа, ул. Карла Маркса, дом № 65, корпус 2, кв. 3), Индивидуальным предпринимателем Ялаловым Илдаром Зинфиловичем (дата рождения: 15.11.1978 г., место рождения: д. Ахметово Кушнаренковского района Респ. Башкортостан, паспортные данные: серия 80 03 номер 367634, выдан Советским РУВД города Уфы Респ. Башкортостан, дата выдачи: 23.07.2002г., ИНН 027811591230, ОГРНИП 307027822200041, зарегистрирован по адресу: 450103, г. Уфа, ул. Зайнаб Бишевой, дом 3, кв. 31) и ООО «Агроаспект» (Арендатор (место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60; ИНН: 7715277300; ОГРН и дата его присвоения: 1027700302530 от 11.10.2002 г.)).

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 июня 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 ¹⁶	<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. 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 возвратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату в 3-дневный срок с момента (дня) освобождения Арендатором арендуемого помещения и передачи его по Акту сдачи-приемки.</p>

¹⁶ 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



3.6. Назначение и текущее использование объекта оценки

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

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

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых торговых помещений, расположенных в 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 ¹⁷	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁸																																																				
Объем валового продукта	По предварительной оценке, валовой внутренний продукт в I полугодии 2020 г. составил 96,4% по отношению к I полугодью 2019 г.	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы в 2018 году составил 17,88 трлн руб. ¹⁹ Рост валового регионального продукта (ВРП) в Москве в 2019 г. ожидается на уровне 2,4% к показателю 2018 г. ²⁰																																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в июле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,0%, в январе-июле 2020 г. - 95,8%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 84,9%, в январе-июле 2020 г. - 93,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,7%, в январе-июле 2020 г. - 97,5%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2020 г. составил 856,0 млрд рублей, или 99,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2020 г. – 4 576,1 млрд рублей, или 99,6%.	Индекс промышленного производства в январе-июне 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,6%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил: в январе-июне 2020 года 386 959,5 млн. рублей, или 90,8 % к январю-июню 2019 года.																																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²¹ <table border="1" data-bbox="343 1153 917 1662"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 1 кв. 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>2,17%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>11,63%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,99%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>3,11%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,46%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>3,58%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,87%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,60%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,82%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,25%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,87%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,58%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>3,99%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 1 кв. 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,17%	Добыча полезных ископаемых	11,63%	Обрабатывающие производства	14,99%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,11%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,46%	Строительство	3,58%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,87%	Транспортировка и хранение	6,60%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,82%	Деятельность в области информации и связи	2,25%	Деятельность финансовая и страховая	4,87%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,58%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,99%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²² <table border="1" data-bbox="941 1153 1436 1662"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2017 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>0,1%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>12,9%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>3,1%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,4%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>4,2%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>29,7%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>7,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>6,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>1,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,5%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2017 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%	Обрабатывающие производства	12,9%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	4,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	29,7%	Транспортировка и хранение	7,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	6,5%	Деятельность финансовая и страховая	1,4%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%
Наименование вида экономической деятельности	За 1 кв. 2020 г.																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,17%																																																					
Добыча полезных ископаемых	11,63%																																																					
Обрабатывающие производства	14,99%																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,11%																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,46%																																																					
Строительство	3,58%																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,87%																																																					
Транспортировка и хранение	6,60%																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,82%																																																					
Деятельность в области информации и связи	2,25%																																																					
Деятельность финансовая и страховая	4,87%																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,58%																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,99%																																																					
Наименование вида экономической деятельности	За 2017 г.																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%																																																					
Обрабатывающие производства	12,9%																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																					
Строительство	4,2%																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	29,7%																																																					
Транспортировка и хранение	7,0%																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																																																					
Деятельность в области информации и связи	6,5%																																																					
Деятельность финансовая и страховая	1,4%																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%																																																					

¹⁷ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – июль 2020 года» (опубликовано 20.08.2020) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/9t1WUjua/oper-07-2020.pdf>

¹⁸ Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-июне 2020 года» (опубликовано 13.08.2020) URL: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/v1idgHkC/Доклад%20Социально-экономическое%20положение%20в%20г.%20Москве%20январь-июнь%202020.pdf> (<https://mosstat.gks.ru/folder/65047>)

¹⁹ Данные Инвестиционного портала города Москвы. Москва в цифрах. URL: <https://investmoscow.ru/about-moscow/moscow-in-numbers>

²⁰ Рост ВРП Москвы в 2019 году прогнозируется на уровне 2,4%. <https://tass.ru/ekonomika/7002180>

²¹ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 18.06.2020) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

²² Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве, <https://mosstat.gks.ru/folder/64633>



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁷		Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁸	
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,20%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	8,7%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,07%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,6%
	Образование	3,69%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,3%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,77%	Образование	2,2%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,14%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,8%
	Предоставление прочих видов услуг	0,54%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,67%	Предоставление прочих видов услуг	0,7%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июле 2020 г. составил 2 843,2 млрд рублей, или 97,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2020 г. – 18 020,2 млрд рублей, или 94,2%.		В июне 2020 года оборот оптовой торговли составил 2 167,7 млрд рублей, или 88,9% (в сопоставимых ценах) к июню 2019 года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,7% оборота оптовой торговли. В январе-июне 2020 года оборот розничной торговли на 92,3 % сформировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. Доля продажи товаров на рынках составила 7,7 % (в январе-июне 2019 года – 8,1 %).	
Индекс потребительских цен	В июле 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,0%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,1% (в июле 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,3%) В июле 2020 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в июле 2019 г. - на 0,3%).		Индекс потребительских цен в июне 2020 г. по отношению к декабрю 2019 г. составил 102,3%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2020 г. составила 52 123 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 3,8% (в I полугодии 2020 г. - на 5,8%). По оценке, реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2020 г. составили 96,3% по отношению к I полугодию 2019 г. Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июле 2020 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.		Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за май 2020 года, по оперативным данным составила 91 823,4 рубля и увеличилась по сравнению с маем 2019 года на 2,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2020 года составила 100,1% к уровню мая 2019 года. На конец июня 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 2,6% от численности рабочей силы.	
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 ²³			
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» ²⁴ По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). ²⁵ 08 февраля 2020 г. Международное рейтинговое агентство		Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А). ²⁷	

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

²⁴ S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 17 июля 2020 г. // <https://www.interfax.ru/business/717944>

²⁵ Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁷	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁸
	<p>Fitch подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.²⁶</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>	
<p>Политическая обстановка и иные факторы</p>	<p>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.</p> <p>Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и сложно прогнозируема.</p> <p>Краткосрочное влияние пандемии на общемировой экономический рост, деловую активность и поведение отдельных лиц неоспоримы, и, хотя, согласно текущему консенсусу, восстановление мировой экономики произойдет во второй половине 2020 года, точные сроки возобновления роста и его темпы неизвестны. Тем не менее с точки зрения прямого воздействия этот фактор представляется более сильным, но и более краткосрочным, чем ценовая война на рынке нефти.</p> <p>Влияние произошедшего на рынке нефти и на валютном рынке на рынок недвижимости более предсказуемо. В предыдущие кризисы изменение валютного курса приводило к стремлению пересмотреть условия договора аренды. Однако к текущему времени процесс перехода в рублевую зону практически завершился, валютные договоры остались лишь в prime-объектах (как в ТЦ, так и в офисах Москвы), поэтому в текущий период времени влияния на уже заключенные контракты валютный шок не окажет.</p> <p>Маловероятно, что снижение курса рубля повлияет и на поведение собственников, которые продолжают номинировать ставки в валюте, так как масштабы этого шока недостаточно велики.</p> <p>Данный период неопределенности, вызванный распространением коронавирусной инфекции и ценовой войной на рынке нефти, окажет существенное влияние на рынок недвижимости. В краткосрочном мы видим приостановку реализации многих сделок на рынке коммерческой недвижимости, как по аренде, так и по купле-продаже. После чего и продавцы, и покупатели переоценят риски и возобновят активные действия²⁸.</p> <p>В Счетной палате РФ заявили, что «ситуация с эпидемией коронавируса, безусловно, окажет негативное влияние на мировую и российскую экономику. Сейчас делать конкретные оценки масштабов потерь затруднительно, поскольку все будет зависеть от того, как ситуация будет развиваться дальше».</p> <p>Распространение пандемии коронавируса и ограничительные меры, принимаемые правительствами как в мире, так и в России, приведут к временному, но значительному снижению экономической активности в течение ближайших месяцев. Сроки возвращения экономики в нормальный режим будут в первую очередь определяться скоростью смягчения ограничительных мер.</p> <p>С начала мая 2020 г. наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19. Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов возросли с 19 (21.04.20 г.) до 42,37 (02.07.20 г.) долл. США/барр).</p> <p>Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и (незначительно) некоторые виды промышленных отраслей и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны, что отражалось в стагнации экономики. С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. В таких условиях прекращение в противоэпидемиологических целях и медленное восстановление работы предприятий ведёт к массовому разорению малого и сред-</p>	

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

²⁶ Fitch сохранило рейтинг России на уровне BBB, 08 февраля 2020 г. // <https://www.bfn.ru/news/436058>

²⁸ По материалам:

СтатРелт. Анализ апрель – август 2020 // URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

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

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

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



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁷	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁸
	<p>него бизнеса, падению доходов большинства населения и социальным проблемам. В июне 2020 г. деловая активность в российской экономике начала восстанавливаться. Ослабление ограничительных мер в сочетании с бюджетными мерами поддержки домохозяйств и корпоративного сектора и отложенный спрос способствовали росту потребительской активности, наметилось восстановление инвестиционного спроса. Вместе с тем на рынке труда сохранялись неблагоприятные тенденции. Снижение доходов, неполное снятие ограничений на работу предприятий сферы услуг, а также слабый внешний спрос продолжают сдерживать восстановление деловой активности в течение 2020 г., способствуя сохранению сдержанного спроса в экономике. Объем ВВП в 2020 г., по оценкам Банка России, снизится на 4,5 – 5,5%. Влияние совокупного спроса на темпы роста потребительских цен останется дезинфляционным²⁹.</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.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

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-июне 2020 года в г. Москва отмечалось снижение объемов промышленного производства, строительства и розничной торговли. Незначительно вырос уровень заработной платы, вместе с тем, произошел рост потребительских цен. В связи со значительным снижением экономической активности, что приводит к снижению покупательской способности населения и организаций, на рынке недвижимости наблюдается ситуация неопределенности.

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

²⁹ Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №6 (54) июнь 2020 года (дата публикации 28.06.2020 г.) https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29098/EC_2020-06.pdf

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/>)



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;
- 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 хозяйственно-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




	П1 2018	П1 2019	П1 2020
 Общее количество площадей, тыс. м ²	7 041 000	7 240 000	7 645 000
 Новое предложение за период, м ²	98 500	105 000	284 200
 Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4
Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%

Рис. 6. Основные индикаторы рынка Москвы³¹

Предложение. За апрель-июнь 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Столица» (GLA 8,5 тыс. кв. м), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. кв. м) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. кв. м).

Всего по итогам I полугодия 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. кв. м. Это самый высокий показатель ввода в I полугодии за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в первом полугодии, составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г. По результатам первого полугодия общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м - таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей.

³¹ Торговая недвижимость. г. Москва. 1 полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>





Рис. 7. Ввод торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников по полугодиям, 2010–2020 гг.³²



Рис. 8. Обеспеченность и распределение торговых площадей по административным округам г. Москвы³³

Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за I полугодие 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах.

С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%).

На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в I полугодии 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возрос до 10,2%.

³² Торговая недвижимость. г. Москва. I полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>

³³ Торговая недвижимость. г. Москва. I полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>





Рис. 9. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы³⁴

Ряд торговых центров, ранее планировавшихся к открытию в I полугодии 2020 г., в частности ТРЦ «Щелковский» (GLA 70,0 тыс. кв. м), ТРЦ «Гравитация» (GLA 18,5 тыс. кв. м) и торговая часть 2-й очереди «Смоленский Пассаж» (GLA 14,8 тыс. кв. м), перенесли свое открытие на конец 2020 г. Также на III квартал 2020 г. было сдвинуто открытие торговых центров компании ADG Group (суммарная площадь GLA 38,7 тыс. кв. м). Таким образом, на данный момент годовой объем ввода планируется на уровне 464,8 тыс. кв. м. Однако с учетом имеющихся рисков задержки проектов, перенесенных на более поздний срок, фактический ввод может оказаться ниже заявленного на текущий момент.

Спрос. В первые шесть месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca, Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ». Большинство ритейлеров со II квартала предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые.

В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей, в том числе компании «Адамас», «Московский ювелирный завод» и «585», заявили о сокращении числа магазинов и оптимизации сетей. Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только на вынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «Андерсон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.

В период вынужденной цифровизации многие непродовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и хозяйственных товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины. В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими. К примеру, розничная сеть DNS, один из крупнейших продавцов электроники и бытовой техники в России, объявила о соглашении с X5 Retail Group: дочерняя структура компании 5Post начала доставлять заказы из интернет-магазина DNS в собственные постаматы, расположенные в магазинах «Пятерочка». Помимо DNS, компания X5 Retail Group объявила о запуске сервиса доставки интернет-заказов из «М.Видео» и «Эльдорадо». На первом этапе проект реализован в Москве и Подмосковье, где заказы доставляются более из чем 2 000 пунктов выдачи и постаматов в магазинах торговой сети «Пятерочка».

³⁴ Торговая недвижимость. г. Москва. 1 полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>



НАЗВАНИЕ	Локация	ПРОФИЛЬ
X5 Retail Group / DNS	Магазины Пятерочка	Продукты / Бытовая техника и электроника
X5 Retail Group / М.Видео — Эльдorado	Магазины Пятерочка	Продукты / Бытовая техника и электроника
ВкусВилл / Рецептор / Лепим и варим / Oisii и др.	Магазины ВкусВилл	Продукты / Общественное питание
X5 Retail Group / АндерСон / Рестораны сети Novikov Group	Магазины Перекресток	Продукты / Общественное питание
Лента / Шоколадница	Магазины Лента	Продукты / Общественное питание
Lamoda / ВкусВилл	Интернет-магазин	Маркетплейс / Продукты

Рис. 10. Ключевые сотрудничества в I пол. 2020 г.³⁵

Ограничительные меры. В России эпицентром вспышки стала Москва - основная точка притяжения турпотока и пассажиропотока, что позволило вирусу быстрее распространяться через основные транспортные узлы. Так, по данным Росавиации, московские аэропорты — Шереметьево, Домодедово, Внуково — в 2019 г. обслужили 101,69 млн пассажиров, что на 5,7% больше, чем годом ранее. В целом с 28 марта в регионах России, в том числе и в Московском регионе, ввелись ограничительные меры из-за ситуации с коронавирусом. Закрылись все кафе, торгово-развлекательные центры, кинотеатры, в некоторых регионах прекратил работу общественный транспорт и запрещено было посещать религиозные учреждения. С 30 марта по 12 мая были объявлены нерабочими. Повсеместно закрылись торговые точки, кроме магазинов с товарами первой необходимости и системообразующих предприятий.

Москва	Московская область
10.мар	Запрет массовых мероприятий
16.мар	Запрет массовых мероприятий
23.мар	Расширение списка системообразующих компаний (с 200 до 600 компаний)
25.мар	Закрытие досуговых заведений
28.мар	Закрытие ресторанов, магазинов, сферы услуг, торговых центров (кроме магазинов товаров первой необходимости и аптек)
30.мар	Начало всероссийских выходных (самоизоляция), полное закрытие границ
13.апр	Приостановление деятельности большинства организаций
16.апр	Введение пропускного режима
12.май	Конец всероссийских выходных, введение масочного режима
23.май	Снятие пропускного режима
01.июн	Открытие торговых центров (без развлекательной части) и непродовольственных магазинов (до 400 кв.м)
03.июн	Открытие салонов красоты, спа-услуг
08.июн	Частично разрешен въезд и выезд из страны
09.июн	Снятие пропускного режима, открытие салонов красоты
12.июн	Открытие ресторанов и кафе (веранда)
16.июн	Открытие ресторанов и кафе (веранда)
23.июн	Открытие полностью ресторанов и кафе, фитнес-клубов
25.июн	Открытие торговых центров (без развлекательной части)
13.июл	Снятие ограничений на работу аттракционов, организаций досугового типа
15.июл	Снятие ограничений на работу аттракционов, организаций досугового типа
01.авг	Открытие кинотеатров, концертных залов, театров (не более 3000 посадочных мест и с условием заполнения зрительного зала не более чем на 50%)

Рис. 11. Хронология введения и снятия ограничительных мер в Москве и Московской области³⁶

Прогноз. По прогнозам, во II полугодии 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торго-

³⁵ Торговая недвижимость. г. Москва. I полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>

³⁶ Торговая недвижимость. г. Москва. I полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>



вых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТРЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь).

Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10–15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25–30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке.

Ожидается, что, как и в предыдущие кризисные периоды, текущая ситуация скажется на скорости реализации новых торговых центров в регионе - возможно, новые проекты, находящиеся на стадии разработки, будут поставлены на паузу до стабилизации ситуации и понимания ожиданий по доходности проектов и скорости восстановления потребительского рынка.

Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшейся в докризисное время.

Ослабление ограничений в середине II квартала и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics.

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 – специализированные 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 кв. м до 3 000 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);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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



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





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, 15	г. Москва, ЮВАО, ул. Краснодарская, 57к3	г. Москва, ЮВАО, ул. Юных Ленинцев, д. 7к1
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
Расстояние до ст. метро, мин.	Транспортная доступность	7	6	Транспортная доступность
Локальное расположение	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной 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	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Точная ссылка	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677	https://zдание.info/2452/2487/object/11191	https://www.cian.ru/sale/commercial/235276803/	https://zдание.info/2452/2487/object/85488
Источник информации	Malina Property Агентство недвижимости +7 495 374 90 77	Ахунов Анар Таирович +7 (926) 596-88-78	Gladston Агентство недвижимости +7 983 666-05-21	АЙ КЬЮ ЭСТЕЙТ Агентство недвижимости +7 495 787 4470



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	632,50	660,00	397,10	1 852,00
Цена предложения, руб.	135 000 000	153 000 000	115 000 000	396 000 000
НДС	Не включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	256 126	278 182	289 600	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 – 289 600 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)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, ул. Генерала Кузнецова, 14к1	г. Москва, ЮВАО, ул. Шоссейная, д. 13	г. Москва, ЮВАО, ул. Люблинская, 147	г. Москва, ЮВАО, проспект 40 лет Октября, 22
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	13	15
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/233235370/	https://www.cian.ru/rent/commercial/238853903/	https://www.cian.ru/rent/commercial/238128280/	https://www.kommercheskaya.ru/msk/3210995
Источник информации	ЛЕОГРАД Агентство недвижимости +7 981 666-75-60	Malina Property Агентство недвижимости +7 901 221-01-91	Gladston Агентство недвижимости +7 983 666-05-21	Bridgeford Capital +7 (499) 455-19-42
Общая площадь, кв. м	1305,00	550,00	443,20	961,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	25 747	30 000	30 866	24 974
НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	30 897	36 000	30 866	29 969
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 29 969 – 36 000 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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



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

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

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

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

Местоположение: район расположения

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,12	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,05	1,02	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

Рис. 12. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон³⁷

³⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Местоположение: расстояние до метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)		1,00	1,20	1,30	1,39	1,53
до 5 мин		0,83	1,00	1,08	1,16	1,27
от 5 до 10 мин		0,77	0,93	1,00	1,07	1,18
от 10 до 15 мин		0,72	0,87	0,93	1,00	1,10
В транспортной доступности		0,66	0,79	0,85	0,91	1,00

Рис. 13. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро³⁸

Особенности расположения (относительно красной линии)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,20	1,14	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,15	1,10	1,22

Рис. 14. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии³⁹

Тип объекта

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

Рис. 15. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁴⁰

³⁸ 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.

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.

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.



Общая площадь

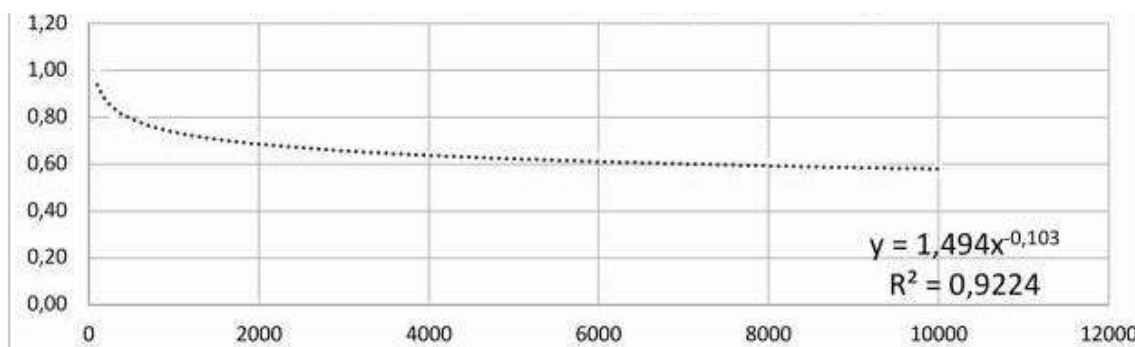


Рис. 16. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴¹

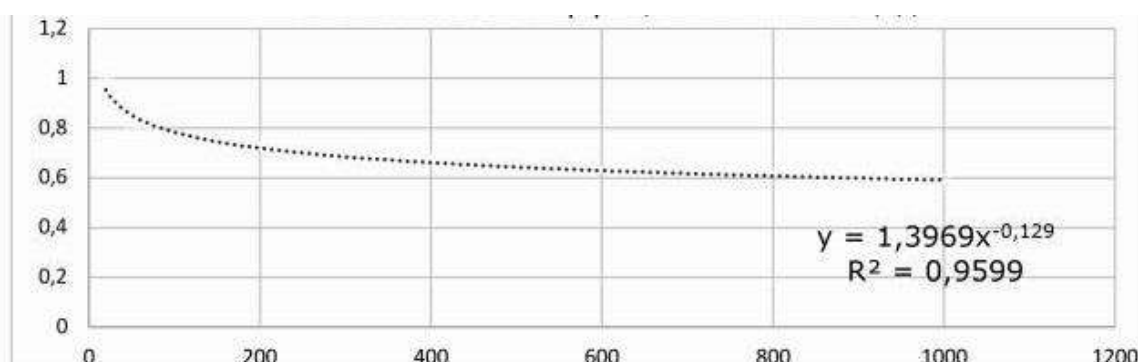


Рис. 17. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴²

Этаж расположения

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

Рис. 18. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁴³

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.

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.



Отдельный вход

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,30	1,21	1,44

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁴⁴

Тип парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,12	1,08	1,26
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,07	1,19

Рис. 20. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки⁴⁵

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. 21. Скидка на торг для объектов недвижимости в различных городах РФ⁴⁶

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

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

⁴⁶ 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>Инвестиции в недвижимость России, II кв. 2020 (от 3 августа 2020 г.), http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q2%202020%20investment%20market_rus_zGBK.pdf?e=1598078447&h=aeb1fabcd8b921e9edb41c68c139b485</p> <p>График 6: Динамика ключевой ставки ЦБ и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве</p>	<p>9,75%</p>																												
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, июль 2020, https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</p>	<p>9,5%</p>																												
<p>Инвестиции. Россия. 1 полугодие 2020. Россия, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>П1 2018</th> <th>П1 2019</th> <th>П1 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>896</td> <td>471</td> <td>913,5</td> </tr> <tr> <td>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11–12</td> </tr> <tr> <td>Среднее значение:</td> <td></td> <td></td> <td>9,50%</td> </tr> </tbody> </table>		П1 2018	П1 2019	П1 2020	Общий объем инвестиций, \$ млн	896	471	913,5	Ставки капитализации в Москве, «прайм», %				Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5	Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5	Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12	Среднее значение:			9,50%	<p>9,25% (среднее значение)</p>
	П1 2018	П1 2019	П1 2020																										
Общий объем инвестиций, \$ млн	896	471	913,5																										
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %																													
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5																										
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5																										
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12																										
Среднее значение:			9,50%																										



Потери от недоиспользования

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

Компания	Потери от недоиспользования, %																				
<p>Торговая недвижимость. Москва. I полугодие 2020 г., https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020</p> <p>ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>П1 2018</th> <th>П1 2019</th> <th>П1 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Общее количество площадей, тыс. м²</td> <td>7 041 000</td> <td>7 240 000</td> <td>7 645 000</td> </tr> <tr> <td> Новое предложение за период, м²</td> <td>98 500</td> <td>105 000</td> <td>284 200</td> </tr> <tr> <td> Количество открытых ТЦ за квартал, штук</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности, %</td> <td>7,5%</td> <td>8,5%</td> <td>10,2%</td> </tr> </tbody> </table>		П1 2018	П1 2019	П1 2020	Общее количество площадей, тыс. м²	7 041 000	7 240 000	7 645 000	Новое предложение за период, м²	98 500	105 000	284 200	Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4	Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%	10,20%
	П1 2018	П1 2019	П1 2020																		
Общее количество площадей, тыс. м²	7 041 000	7 240 000	7 645 000																		
Новое предложение за период, м²	98 500	105 000	284 200																		
Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4																		
Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%																		
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT #TRENDSRADAR 13.05.2020 г. (последний обзор с фактическими данными), http://www.cwruussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/trendsradar/</p> <p>ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ Несмотря на жесткие условия пандемии, в бизнес-центре остаются свои арендаторы и будут продолжать работу в гибридном формате.</p> <p>70 тыс. кв. м Новое строительство Москва Май 2020 г.</p> <p>180 тыс. кв. м Новое строительство Москва, данные за 2020 год</p> <p>7,6 % Доля свободных площадей Москва, данные за 2020 г.</p> <p>10-15 % Доля свободных площадей Москва, прогноз на 2020 год.</p> <p>МЕРЫ ГОТОВНОСТИ К РАБОТЕ И СТАБИЛЬНЫЕ ПРОГНОЗЫ За последние несколько месяцев арендаторы в бизнес-центрах и офисных помещениях продолжают работать в гибридном формате. Многие арендаторы активно используют удаленную работу, что снижает потребность в офисных помещениях. Однако не менее важно обеспечить безопасность сотрудников и клиентов.</p> <p>РАВИНИЕ ОБЪЕКТЫ ГОТОВНЫ После завершения пандемии и снятия ограничений в ряде городов ожидается рост спроса на коммерческую недвижимость. Многие объекты уже готовы к работе и ждут арендаторов. Важно обеспечить безопасность и качество обслуживания клиентов.</p> <p>ПЕРИОД ЗАВЕРШЕНИЯ В ряде городов России наблюдается рост строительства в период пандемии. Это связано с тем, что многие объекты уже готовы к работе и ждут арендаторов. Важно обеспечить безопасность и качество обслуживания клиентов.</p>	7,60%																				
<p>Торговая недвижимость Москвы, I полугодие 2020, https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/I-202000</p> <p>Уровень свободных площадей¹ 6,6% +0,6 п. п.¹</p> <p>Пройм-ставка аренды в ТЦ² 218 000 -15%¹</p> <p>Обеспеченность торговыми площадями (кв. м/1 000 чел.) 500</p> <p>Среднее значение:</p>	6,60%																				
	8,13%																				

Операционные расходы

Таблица № 15. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Компания	Операционные расходы за один кв. м в год без НДС														
<p>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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>24,79</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)	24,79	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	24,19% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)											
	ОТ	ДО													
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,79	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

По результатам первого полугодия общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей.

Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек).

Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 213 823 – 289 600 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 29 969 - 36 000руб./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 6,60% – 10,20% 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 9,25% – 9,75%.



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 встроенно-пристроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торгового помещения. Помещение находится в хорошем состоянии, 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.

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, 15	г. Москва, ЮВАО, ул. Краснодарская, 57к3	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 между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	5	Транспортная доступность	7	6	Транспортная доступность
Локальное расположение	Первая линия не крупной второй линии	Первая линия не крупной второй линии	Первая линия не крупной второй линии	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	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Точная ссылка	x	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677	https://zдание.info/2452/2487/object/11191	https://www.cian.ru/sale/commercial/235276803/	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	Gladston Агентство недвижимости +7 983 666-05-21	АЙ КЬЮ ЭСТЕЙТ Агентство недвижимости +7 495 787 4470
Общая площадь, кв. м	980,30	632,50	660,00	397,10	1 852,00
Цена предложения, руб.	?	135 000 000	153 000 000	115 000 000	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	289 600	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 (сгруппированы⁴⁷ 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. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве собственности. 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.

⁴⁷ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.



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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику 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	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. 22. Скидка на торг при продаже⁴⁸

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	256 126	278 182	289 600	213 823
Переданные права	вид права	Долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	256 126	278 182	289 600	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	289 600	213 823
Дата продажи	дата	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	256 126	278 182	289 600	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	266 432	196 717
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	235 636	255 927	266 432	196 717

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



Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

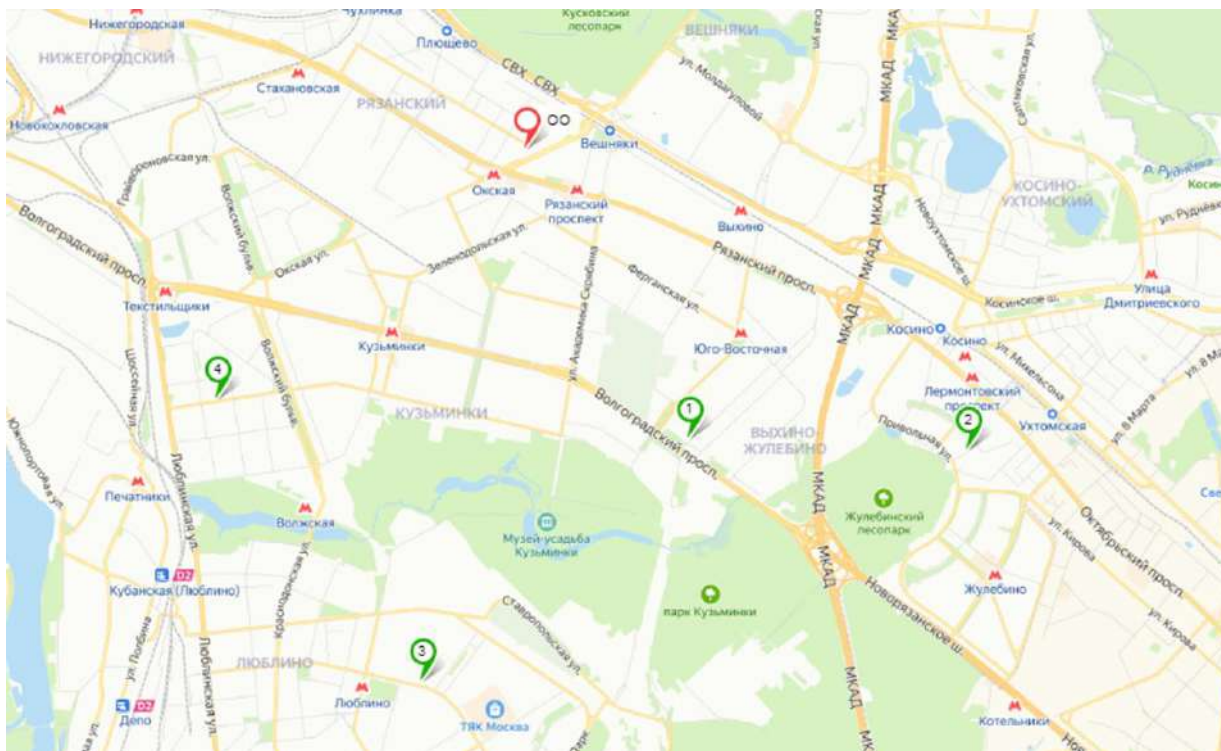


Рис. 23. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки (ОО)

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. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон ⁴⁹

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в зоне между ЧТК и МКАД, кроме объекта-аналога №2. Объект-аналог №2 расположен в зоне за пределами МКАД (не более 10 км). Корректировка требуется для объекта-аналога №2.

⁴⁹ 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 № 18. Расчет корректировки на ценовую зону

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

Рис. 25. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁵⁰

Таблица № 19. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁵¹	5	Транспортная доступность	7	6	Транспортная доступность
Величина корректировки, %		18,00%	0,00%	0,00%	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. 26. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁵²

Таблица № 20. 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 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, %		0,00%	0,00%	-4,17%	-4,17%
				=(1,15/1,2-1)×100%	

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

⁵² 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 тип объекта. Корректировка на тип объекта не вводилась, т. к. все объекты являются помещениями.

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:

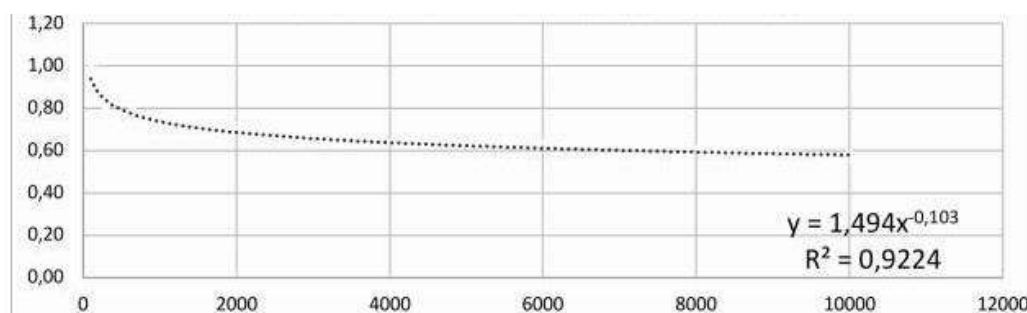


Рис. 27. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵³

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 № 21. 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	397,1	1 852,0
Величина корректировки, %	x	-4,41%	-3,99%	-8,89%	6,77%

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

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

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.



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. 28. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵⁴

Таблица № 22. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	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	397,10	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	397,10	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.

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 $(1-a^n)$.

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.



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

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	235 636	255 927	266 432	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 между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	5	Транспортная доступность	7	6	Транспортная доступность
Корректировка	x	18,00%	0,00%	0,00%	18,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	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
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-4,17%	-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	632,5	660,0	397,1	1 852,0
Корректировка	x	-4,41%	-3,99%	-8,89%	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%	-13,05%	30,30%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	86,41%	93,99%	86,95%	69,70%
Весовой коэффициент	x	25,64%	27,89%	25,80%	20,68%
Итого скорректированная цена аналогов	x	267 652	271 301	231 651	256 313



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	22,41%	13,99%	13,05%	38,63%
<i>Коэффициент вариации</i>		7%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	257 038	68 620	75 656	59 756	53 007
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. с НДС	251 974 266				



6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:⁵⁵

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

⁵⁵ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.



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

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁵⁶:

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

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

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



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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

Так как объект оценки приставляет собой 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.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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



Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 24. Описание объектов-аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения доходного подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 				 
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, ул. Паперника, д.7, корп.2, пом. I	г. Москва, ЮВАО, ул. Генерала Кузнецова, 14к1	г. Москва, ЮВАО, ул. Шоссейная, д. 13	г. Москва, ЮВАО, ул. Люблинская, 147	г. Москва, ЮВАО, проспект 40 лет Октября, 22
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	13	15
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://www.cian.ru/rent/commercial/233235370/	https://www.cian.ru/rent/commercial/238853903/	https://www.cian.ru/rent/commercial/238128280/	https://www.kommercheskaya.ru/msk/3210995



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	x	ЛЕОГРАД Агентство недвижимости +7 981 666-75-60	Malina Property Агентство недвижимости +7 901 221-01-91	Gladston Агентство недвижимости +7 983 666-05-21	Bridgeford Capital +7 (499) 455-19-42
Общая площадь, кв. м	980,30	1305,00	550,00	443,20	961,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	25 747	30 000	30 866	24 974
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		30 897	36 000	30 866	29 969
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен



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; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) №26 (Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, 2020 г.). К расчетам принято среднее значение скидки на торг при аренде торговой недвижимости, расположенной в Москве, в размере 5%.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	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. 29. Скидка на торг по аренде⁵⁷

Таблица № 25. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/мес.	?	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/мес.	-	30 897	36 000	30 866	29 969
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/мес.	-	30 897	36 000	30 866	29 969

⁵⁷ 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	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	30 897	36 000	30 866	29 969
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	29 352	34 200	29 323	28 470
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	29 352	34 200	29 323	28 470

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

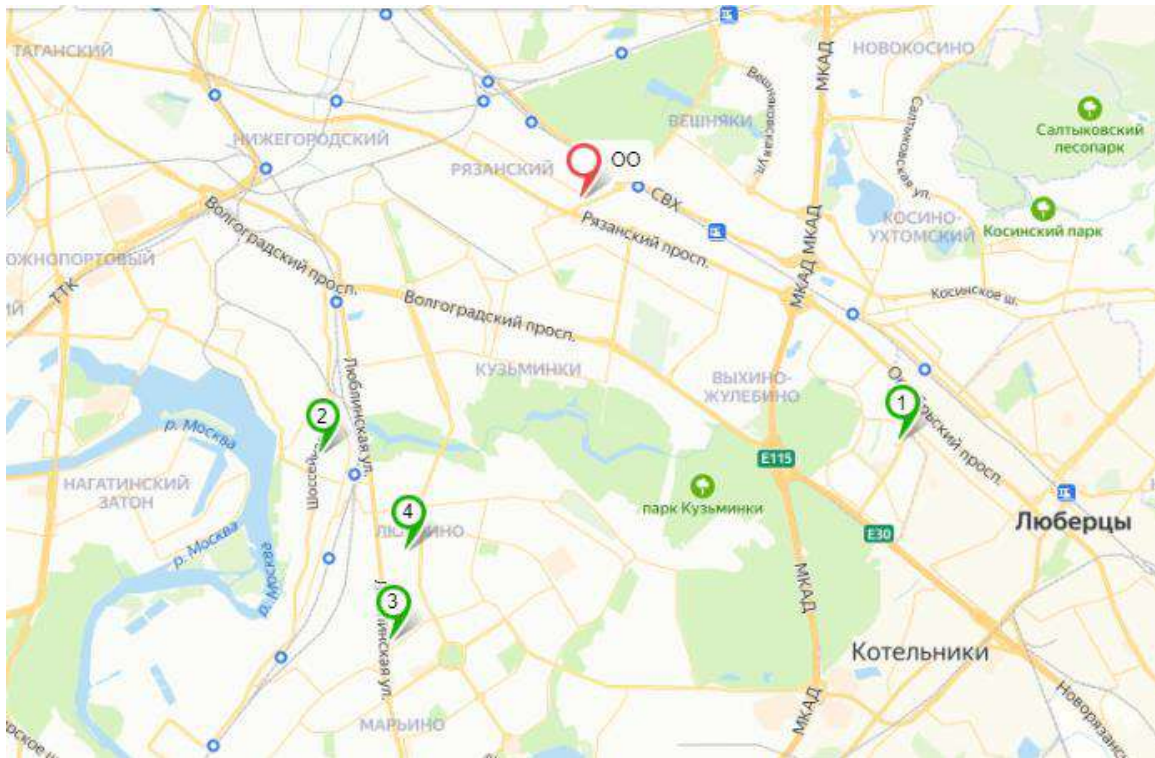


Рис. 30. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,12	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. 31. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵⁸

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 № 26. 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

Рис. 32. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁵⁹

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.

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.



Таблица № 27. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶⁰	5	5	6	13	15
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	7,00%	7,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 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. 33. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶¹

Таблица № 28. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

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

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:

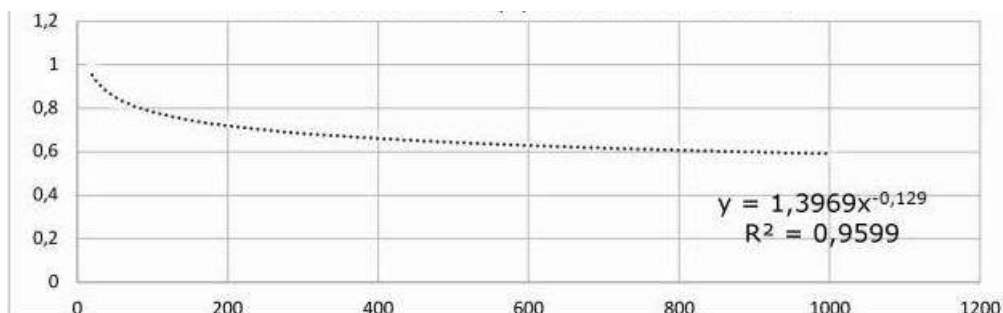


Рис. 34. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶²

⁶⁰ Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁶¹ 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 определяется по следующей формуле:

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

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

Таблица № 29. Корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	980,3	1 305,0	550,0	443,2	961,0
Корректировка	x	3,76%	-7,18%	-9,73%	-0,26%

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

Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на 1 этаже.

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

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.*



Таблица № 30. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	29 352	34 200	29 323	28 470
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	13	15
Корректировка	x	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия не крупной второй очереди	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй очереди
Корректировка	x	-4,17%	-4,17%	-4,17%	0,00%
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	1 305,0	550,0	443,2	961,0
Корректировка	x	3,76%	-7,18%	-9,73%	-0,26%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Затраты на ремонт	0	0	0	0	0
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	9,59%	-11,35%	-6,90%	6,74%
I - абсолют. вал. коррекция	x	90,41%	88,65%	93,10%	93,26%
Весовой коэффициент	x	24,74%	24,26%	25,48%	25,52%
Итого скорректированная цена аналогов	x	32 167	30 318	27 299	30 390



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	17,93%	11,35%	20,90%	7,26%
<i>Коэффициент вариации</i>		7%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	30 025	7 959	7 355	6 955	7 756



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%.

Таблица № 31. Потери от неиспользования

Компания	Потери от неиспользования, %																				
<p>Торговая недвижимость. Москва. I полугодие 2020 г., https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020</p> <p>ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>П1 2018</th> <th>П1 2019</th> <th>П1 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Общее количество площадей, тыс. м²</td> <td>7 041 000</td> <td>7 240 000</td> <td>7 645 000</td> </tr> <tr> <td> Новое предложение за период, м²</td> <td>98 500</td> <td>105 000</td> <td>284 200</td> </tr> <tr> <td> Количество открытых ТЦ за квартал, штук</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности, %</td> <td>7,5%</td> <td>8,5%</td> <td>10,2%</td> </tr> </tbody> </table>		П1 2018	П1 2019	П1 2020	Общее количество площадей, тыс. м²	7 041 000	7 240 000	7 645 000	Новое предложение за период, м²	98 500	105 000	284 200	Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4	Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%	10,20%
	П1 2018	П1 2019	П1 2020																		
Общее количество площадей, тыс. м²	7 041 000	7 240 000	7 645 000																		
Новое предложение за период, м²	98 500	105 000	284 200																		
Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4																		
Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%																		
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT #TRENDSRADAR 13.05.2020 г. (последний обзор с фактическими данными), http://www.cwruussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/trendsradar/</p> <p>ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ Прогноз на рост в сегменте площадей, в бизнес-плане реализуемых сделок ожидается снижение арендных ставок и уровня фактической загрузки.</p> <p>70 тыс. кв. м Новое строительство Москва Май 2020 г.</p> <p>180 тыс. кв. м Новое строительство Москва, данные за 2021 год.</p> <p>7,6 % Доля свободных площадей Москва, данные за 2021 г.</p> <p>10-15 % Доля свободных площадей Москва, прогноз на 2021 год.</p> <p>МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ОСТАЛИСЬ ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО За последние два месяца государство вывело из оборота 100 млрд руб. в виде льготных кредитов и субсидий. Однако эти меры пока не компенсируют снижение спроса на аренду площадей.</p> <p>РАЗВИТИЕ ОБЪЕВ ТОРГОВЛИ По итогам I квартала 2020 г. в России наблюдался рост продаж на 20%, что не компенсирует снижения спроса на аренду площадей. В результате наблюдается снижение уровня загрузки площадей. В Москве наблюдается снижение уровня загрузки площадей на 10%.</p> <p>ПЕРСПЕКТИВЫ Ситуация на рынке недвижимости остается сложной и в среднесрочной перспективе ожидается дальнейшее снижение спроса на аренду площадей. Однако в долгосрочной перспективе ожидается восстановление рынка.</p>	7,60%																				
<p>Торговая недвижимость Москвы, I полугодие 2020, https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/I-20200</p> <p>Уровень свободных площадей¹ 6,6% +0,6 п. п.¹</p> <p>Пройм-ставка аренды в ТЦ² руб./кв. м/год 218 000 -15%¹</p> <p>Обеспеченность торговыми площадями (кв. м./1 000 чел.) 500</p> <p>Среднее значение:</p>	6,60%																				
	8,13%																				

По состоянию на дату оценки не во всех аналитических материалах имеются данные о количественном изменении вакантности по зонам Москвы по состоянию на дату оценки в связи с эпидемиологической обстановкой. Однако, согласно данным аналитиков, во втором квартале 2020 г. вакантность увеличивалась. Оценить суммарный масштаб последствий пандемии, ослабления курса рубля и падения цен на нефть в России пока сложно.

COVID-19 больно ударил по ретейлу. Непродовольственные магазины закрылись, в продуктовых число покупателей сократилось. Тем не менее сегодня можно констатировать, что российский продовольственный ретейл оперативно справился с ситуацией, чтобы удовлетворить запросы потребителей. Он быстро переориен-



тировался на онлайн-торговлю и настроил свои технологические процессы на доставку продуктов питания на дом. Ретейлеры констатируют, что объемы заказов, совершенных онлайн, выросли в апреле 2020 года почти в пять раз относительно апреля 2019-го, в мае — в семь раз⁶³.

Принимая во внимание то, что к этому кризису торговый рынок подошел с минимальной вакансией и высокими ставками аренды, сокращение спроса будет соответствовать уменьшению и так дефицитного предложения. Вряд ли на рынке будут существенные изменения в балансе сил. В условиях карантина, речь шла скорее о некоторых уступках собственников на период простоя, после чего ставки возвращаются к контрактным показателям.

Оцениваемый объект представляет собой встроенно-пристроенное помещение супермаркета, влияние на которое в связи с эпидемиологической обстановкой было минимальным, что связано с востребованностью у населения продуктов питания, а также введенным режимом самоизоляции (что уменьшило количество граждан, уезжающих из спальных районов в центральную зону города на работу и увеличило спрос на товары у дома).

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 ближайшей 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 № 32. Расчет потенциального валового дохода (с НДС, без коммунальных расходов)

Показатель	Значение
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м /год	30 025
Площадь, кв. м	980,3
Потенциальный валовой доход, руб. в год	29 433 443
Потери от недоиспользования, %	8,13%
Потери от неуплат, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	27 039 523

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, рыночная арендная ставка за оцениваемый объект недвижимости на дату оценки составляет 30 025 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Согласно п. 3.5. 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 19%. 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.

⁶³ Как пандемия повлияла на российских продуктовых ретейлеров, 09 июня 2020 г., <https://finance.rambler.ru/realty/44321292-kak-pandemiya-povliyala-na-rossiyskih-produktovyh-reteylerov/>



Таблица № 33. 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)	
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 № 34. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	24,19
Потенциальный валовой доход, руб. в год	29 433 443
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	7 119 950
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб./кв. м /год	7 263 ⁶⁴

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 № 35. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	27 039 523
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	7 119 950
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	19 919 573

6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Расчет ставки капитализации для торговых помещений приведен ниже.

⁶⁴ Уровень операционных расходов для торговых объектов, согласно аналитике (Рынок торговой недвижимости. г. Москва, I квартал 2020 г., <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.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



Таблица № 36. Расчет ставки капитализации

Компания	Ставки капитализации, %																												
<p>Инвестиции в недвижимость России, II кв. 2020 (от 3 августа, 2020), http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q2%202020%20investment%20market_rus_zGBK.pdf?e=1598078447&h=aeb1fabcd8b921e9edb41c68c139b485</p> <p>График 6: Динамика ключевой ставки ЦБ и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве</p>	<p>9,75%</p>																												
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, июль 2020, https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</p>	<p>9,5%</p>																												
<p>Инвестиции. Россия. 1 полугодие 2020. Россия, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>P1 2018</th> <th>P1 2019</th> <th>P1 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>896</td> <td>471</td> <td>913,5</td> </tr> <tr> <td>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11–12</td> </tr> <tr> <td>Среднее значение:</td> <td></td> <td></td> <td>9,50%</td> </tr> </tbody> </table>		P1 2018	P1 2019	P1 2020	Общий объем инвестиций, \$ млн	896	471	913,5	Ставки капитализации в Москве, «прайм», %				Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5	Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5	Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12	Среднее значение:			9,50%	<p>9,25% (среднее значение)</p>
	P1 2018	P1 2019	P1 2020																										
Общий объем инвестиций, \$ млн	896	471	913,5																										
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %																													
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5																										
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5																										
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12																										
Среднее значение:			9,50%																										

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 ближайшей перспективе.



Таблица № 37. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости с применением доходного подхода

Показатели	Значение, руб. с НДС
Чистый операционный доход, руб. в год	19 919 573
Ставка капитализации, %	9,50%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	209 679 720

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 30 025 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Согласно п. 3.5. 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 19%. 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. 35. Возможности применения различных подходов при оценке НМА⁶⁵

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 выгоды 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

⁶⁵ 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>



является метод оценки добавочного дохода.

Расчет корректировки производится по модифицированной формуле Гордона⁶⁶:

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

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

Таблица № 38. 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	30 025	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.3.5. данного Отчета)
3	Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. за кв. м в год	5 857	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
5	Период с даты оценки до срока истечения договора аренды (n), лет	4,1	С 25.08.2020 г по 30.09.2024 г.
6	Площадь помещения, сданная в аренду	980,30	Договор №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года
7	Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. в год	5 741 845	Расчет оценщика (=стр.3 × стр.6)
8	Рыночная недозагрузка (потери от недоиспользования), %	8,13%	Расчет оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
9	Фактическая недозагрузка (потери от недоиспользования), %	0,00%	Расчет оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
10	Разница в доходах за счет отсутствия недозагрузки (разница между ДВД и ПВД)	2 393 920	Расчет оценщика (=29 433 443 - 27 039 523, где: 29 433 443 и 27 039 523 – 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 (CFn+1), руб. в год	8 135 765	Расчет оценщика (=стр.3 + стр.10)
12	Ставка капитализации, %	9,50%	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 (темп изменения ставки аренды по Договору)
14	Ставка дисконтирования (R), %	15,500%	Расчет оценщика (=стр.12+стр.13)
15	Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды (V), руб.	25 405 492	

⁶⁶ Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО», часть 1, <https://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>



Раздел 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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. 36. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁶⁷

⁶⁷ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



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

Таблица 3

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

Рис. 37. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁶⁸

Таблица № 39. 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 № 40. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	251 974 266	209 679 720	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	221 737 354	175 082 566	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	282 211 178	244 276 874	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	221 737 354	244 276 874	
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 № 41. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	44,4%
Сравнительный подход	5	55,6%
Сумма	9	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	44,4%
Сравнительный подход	5	55,6%
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	44,4%
Сравнительный подход	5	55,6%
Сумма	9	100,0%

⁶⁸ «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 № 42. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	13,33%	16,67%
Достоверность информации	25,00%	11,11%	13,89%
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	20,00%	8,89%	11,11%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	45,83%	54,17%

Таблица № 43. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	251 974 266	54,17%
Доходный подход, руб.	209 679 720	45,83%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	232 589 266	

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 № 44. Согласование результатов расчета корректировки на наличие долгосрочного договора аренды Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	-	0%
Доходный подход, руб.	25 405 492	100%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	25 405 492	



Таблица № 45. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки

Показатели	Значение
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	232 589 266
Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды, руб. с НДС	25 405 492 ⁶⁹
Итоговая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	257 994 758⁷⁰
Итоговая стоимость Объекта оценки, округленно, руб. с НДС	258 000 000
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, по состоянию на 25 августа 2020 года с учетом Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г., 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. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер 77:04:0002007:4008, по состоянию на 25 августа 2020 года с учетом Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 г.⁷¹ составляет:

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

⁶⁹ 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

⁷⁰ Получена путем суммирования справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения и корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

⁷¹ 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 № 3

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

г. Москва

«26» августа 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 Списивого 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 Найчука С.О., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее задание на оценку № 3 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 от 04 декабря 2019 года, выданного СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003958-1 от 28 февраля 2018 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 7 (Семи) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам. Дополнительная ответственность наступает после полной имущественной ответственности непосредственно проводившего оценку оценщика-эксперта для выплаты оставшейся суммы к возмещению.

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

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

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

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

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

3.5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит соответствующий Оценщик, 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:

- 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.

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

6. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества 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: 25.08.2020.

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, являвшиеся 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 объекта оценки 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.



10. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки:
- право долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.
11. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
12. Форма Отчета Оценщика: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диалок»).
13. Срок проведения оценки: _____.
14. Дата представления Отчета Заказчику: 26.08.2020.
15. Размер вознаграждения Оценщику составляет _____.
НДС не облагается.
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. Саловая-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. Стешевый** /

Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Адрес места нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Почтовый адрес: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 27/21, офис 13
Тел./факс: (812) 454-02-00
ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 ИНН 7810233126 КПП 781001001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810639000006333 в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург
к/с 3010181020000000704 БИК 044030704

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

Идентификатор документа 72577602-b1a2-4eba-a4c3-1e960ff58e98

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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Стешевый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	0364885D1500CC80E912EB4AE83778F с 01.08.2019 10:22 по 01.11.2020 10:22 GMT+03:00	26.08.2020 14:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор	0107868D00EAABA7844C500CF82EE4ECB с 30.06.2020 11:25 по 30.06.2021 11:25 GMT+03:00	26.08.2020 14:49 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.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





№ 3202 от 31.07.2020

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
005291-3	16.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.03.2018-16.03.2021	
003958-1	28.02.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	28.02.2018-28.02.2021	
003959-2	28.02.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	28.02.2018-28.02.2021	

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» июля 2020.

Дата составления выписки «31» июля 2020.

 Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков





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.

МО «Оценка», Минск, 2017 г., 45. Лазарев № 05-05-00009-010-010-1171. Тел.: (851) 738-01-10, www.labrium.by



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-098501/19

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Обчинников Виктор Сергеевич**
Паспортные данные: серия 4017 № 738368, выдан: ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017г.
Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» декабря 2019 года по «19» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600,00 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **19.12.19г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	viktor.ovchinnikov@labrium.ru	olga.moleva@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (812) 454-02-00	+7 (812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Обчинников Виктор Сергеевич

От Страхователя:
Обчинников В.С.



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Роговина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности № 6784946-191/19
от 08.04.2019г.







ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

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

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. – 31.12.2021 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 2021 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 2021 г.

Страховщик:
Булгарин П.О.
На основании Доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурга, 10.10.2019г.





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7811R/776/00134/7-03
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г.**

г. Санкт-Петербург

«10» октября 2019 г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Начальника отдела страхования ответственности Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала Булгарина Григория Олеговича, действующего на основании доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору страхования 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г. (далее Договор страхования) о следующем:

1. В связи с заявлением Страхователя от «09» октября 2019 г. являющимся неотъемлемой частью настоящего соглашения, с «10» октября 2019 г. внести следующие изменения в Договор страхования:

1.1. С «10» октября 2019 г. увеличить срок страхования по договору страхования до 31.12.2021 г.

1.2. В связи с изменениями, внесенными пунктом 1.1 настоящего Дополнительного соглашения, изменить редакцию п. 3.1., п. 3.4., п. 4.1. Договора страхования и читать его в следующей редакции:

«3.1.

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)	Страховая премия на период ответственности (руб.)	Срок оплаты до:
28.04.2017 г. – 27.04.2018 г.	601 000 000,00	275 000,00	1й взнос 68 750,00 руб. – до 05.05.2017 г. 2 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2017 г. 3 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2017 г. 4 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.01.2018 г.
28.04.2018 г. – 27.10.2018 г.	601 000 000,00	206 250,00	5 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.04.2018 г. 6 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2018 г. 7 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2018 г.
28.10.2018 г. – 27.04.2019 г.	1 101 000 000,00	123 750,00	8 й взнос 27 500,00 руб. – до 07.12.2018 г. 9 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2019 г.
28.04.2019 г. – 27.04.2020 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	10 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2019 г. 11 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2019 г. 12 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2019 г. 13 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2020 г.
28.04.2020 г. – 31.12.2020 г.	1 101 000 000,00	261 580,00	14 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2020 г. 15 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2020 г. 16 й взнос 69 080,00 руб. – до 28.10.2020 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru





01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	17 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2021 г. 18 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2021 г. 19 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2021 г. 20 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2021 г.
----------------------------------	------------------	------------	--

Если на момент окончания любого из периодов ответственности, указанных в п.3.1 настоящего Договора, оплаченная и/или заявленная за весь истекший срок страхования совокупная сумма страхового возмещения, превысит нарастающим итогом 100% от страховой премии, причитающейся Страховщику за истекшие периоды ответственности, то для последующих периодов ответственности размер страховой премии и/или размер безусловной франшизы по Договору подлежат изменению и устанавливаются по усмотрению Страховщика. Указанные изменения заявляются Страхователю в виде оферты, которая направляется ему письменно в течение 10 рабочих дней после окончания текущего периода ответственности. В случае принятия новых условий страхования, Страхователь акцептует оферту в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, после чего договор продолжает действовать на новых условиях. В случае отказа Страхователя акцептовать оферту, договор считается расторгнутым без дополнительных уведомлений и подписаний по истечении 5 рабочих дней, начиная со дня отказа. Молчание Страхователя в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, также считается отказом.»

«3.4. Страховая премия по настоящему Договору составляет **1 636 580,00 (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.**»

«4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.»

2. В связи с вышеперечисленными дополнительная страховая премия не взимается.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

4. Настоящее Дополнительное Соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК:



/Булгарин Г.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:



/Найчук С.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



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 (ПЛОТ 153677) г. Москва, Волгоградский проспект д. 183/36 Рязанский проспект (транспорт 10 мин.) 588



Цена объекта : 135 000 000 Р
Цена за м2 : 213 607 Р

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

Информация по арендатору

Арендатор : Супермаркет "Пятерочка"
Срок договора аренды до : 7
Месячная арендная плата : 1 100 000 руб.
Годовой арендный поток : 13 200 000 руб.
Окупаемость : 10.2 лет (без учета индексация)

Коммерческие условия

Расположение Как добраться

Скачать презентацию объекта

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%.

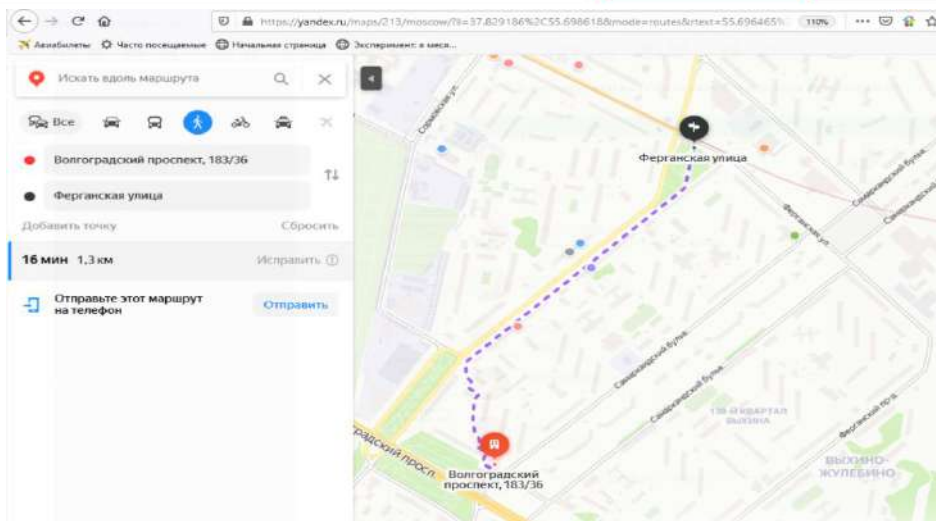
Стоимость продажи - 135 млн. рублей.

Месячная арендная 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 [R] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [R] \$ €
660 м²	₽ 231 818	₽ 153 000 000

zдание.info/2452/2487/object/11191

Zдание.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.

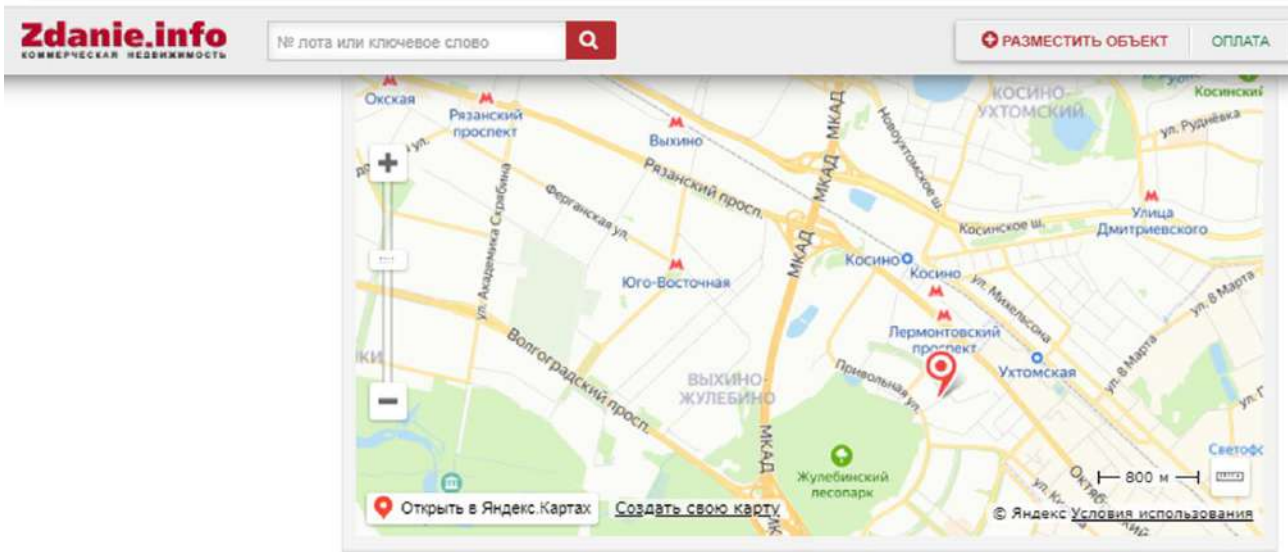
Торг, готовы выслушать встречное ценовое предложение.

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 заповняемости 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

Ахунов Анар Таирович

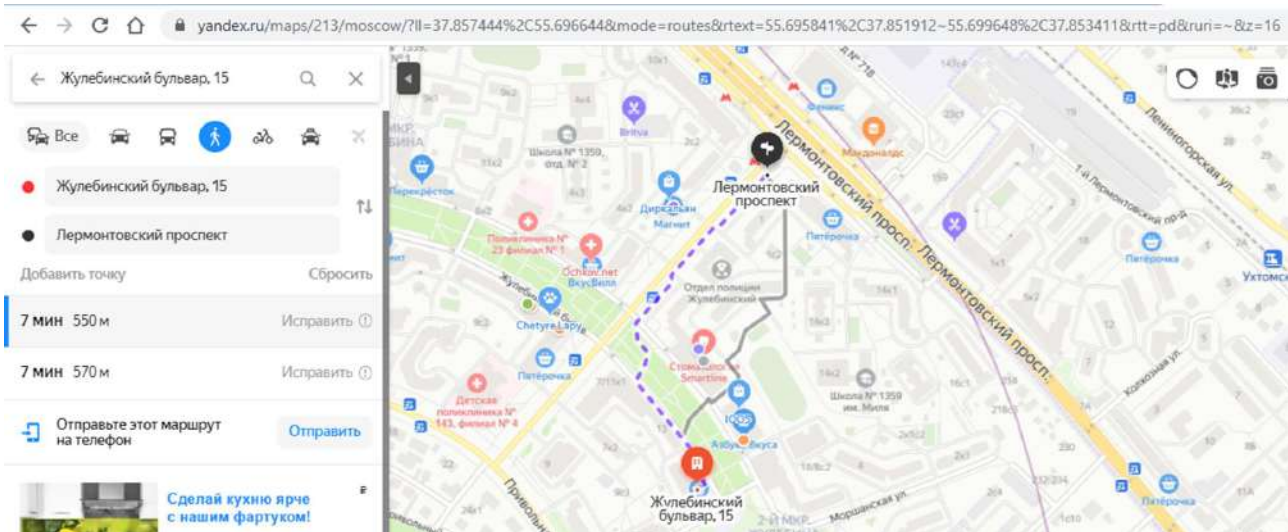
+7 (926) 596-88-78

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы



https://www.cian.ru/sale/commercial/235276803/

19 авг, 16:36 12 просмотров, 0 за сегодня Р Платное

Торговая площадь, 397,1 м²

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 57К3 [На карте](#)
Люблино

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

115 000 000 Р
289 600 Р за м²

PRO Gladston
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 599 объектов

+7 983 666-05-21

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

3 фото

397,1 м² 1 из 12 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк», Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик ООО «РАПО». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

115 000 000 Р
289 600 Р за м²

PRO Gladston
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 599 объектов

+7 983 666-05-21

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

ЖК «Одинбург» - аренда/продажа
Продажа помещений от 100 000 руб./м² в г.Одинцово. Площадь от 78,6 м². Высокие потолки от 3,8 метров и отдельный вход. Гибкие условия покупки: ипотека и рассрочка. Гостевой паркинг. +7 (495) 125-12-28

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк», Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик ООО «РАПО». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Предложение на продажу 25468.

Продажа торгового помещения на 1 этаже в пристройке к жилому дому. Площадь 397,1 м² (блок 7), высота потолков 3,8 м. Помещение находится в минуте от м. "Люблино". Густонаселенный спальный массив. Сверхинтенсивный пешеходный трафик. 1-я фасадная линия домов, свободная планировка, высокие потолки, панорамные витрины, отдельный вход с фасада, удобные подъездные пути, рядом с помещением расположен городской паркинг, остановки общественного транспорта, Рядом знаменитый торговоярмарочный комплекс "Москва".

Торговая недвижимость, Street Retail, 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Проходное и проездное место.

Арендный бизнес. Окупаемость: 8 лет. Доходность: 12.50%. Доходность: 12.50%. Присутствует арендатор: Магазин. Срок договора: 1 год.

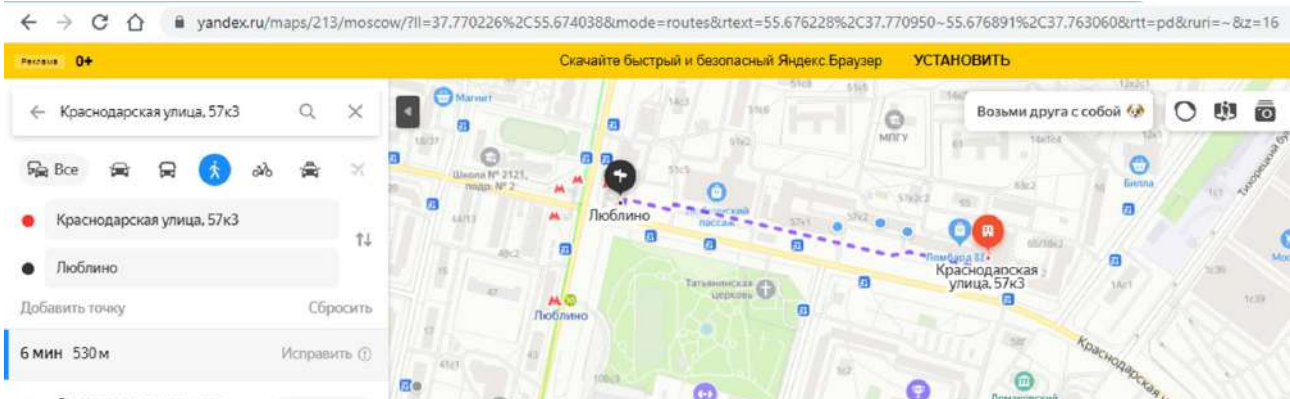
Без комиссии.

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

Условия сделки

Цена	115 000 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	289 600 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа





<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, СТР 1

смотреть < 1 из 9 > 🔍увеличить

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	С	€	ЦЕНА ВСЕГО	С	€
1852 м²	Р 213 823			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

Возьми друга с собой

Контакты по объекту

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

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 и 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

Показать объекты рядом

Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

© Яндекс Условия использования

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&rttext=55.699878%2C37.739995-55.708224%2C37.729997&rtt=pd&ruui=yumapsbm1%3A%...

← ОВАО, 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

Возьми друга с собой



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.cian.ru/rent/commercial/233235370/

17 июл, 12:52 81 просмотр, 0 за сегодня

Торговая площадь, 1 305 м²
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Генерала Кузнецова, 14К1 [На карте](#)
 Жулебино - 5 мин. пешком Лермонтовский проспект - 15 мин. пешком
 Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД

ID ИИ:
«БИЗНЕС-ИПОТЕКА»
от **7,9%**
ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

2 800 000 ₪/мес.
25 748 ₪ за м² в год

PRO
ЛЕОГРАД
Агентство недвижимости
На рынке с 1997 года
Еще 4 объекта

+7 981 666-75-60

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](#)

9 фото

1 305 м² Площадь 1 из 17 Этаж Занято до июля 2020 Помещение

Торговая площадь, 1 305 м²

Фотографии (9) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Street-retail, бонус агенту, торгового или любого другого свободного назначения, расположено на 1 этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Генерала Кузнецова д.14, корпус 1. Отдельный вход с фасада, большие витрины, 1-я линия домов. Планировка - открытая, высота потолков - 4 м. Все центральные городские коммуникации. Крупный жилой район, развитая инфраструктура. Высокий рекламный потенциал, места для размещения вывесок с фасада, отличная видимость. Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Электрическую мощность можно увеличить до 150 кВт.

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, бытовые услуги, фитнес, медицинский центр, аптека, продукты, другое, магазин, автозапчасти, алкомаркет, общепит, ресторан, автосалон, бытовая техника, гипермаркет, зоомагазин, детский магазин, детские товары, зоотовары, зубная поликлиника, обу...

[Показать все](#)

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 981 666-75-60

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

Условия сделки

Цена	2 800 000 ₪/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	25 748 ₪ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	60 мес.
Обеспечительный платеж	2 800 000 ₪	Арендные каникулы	Да

2 800 000 ₪/мес.
25 748 ₪ за м² в год

PRO
ЛЕОГРАД
Агентство недвижимости
На рынке с 1997 года
Еще 4 объекта

+7 981 666-75-60

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

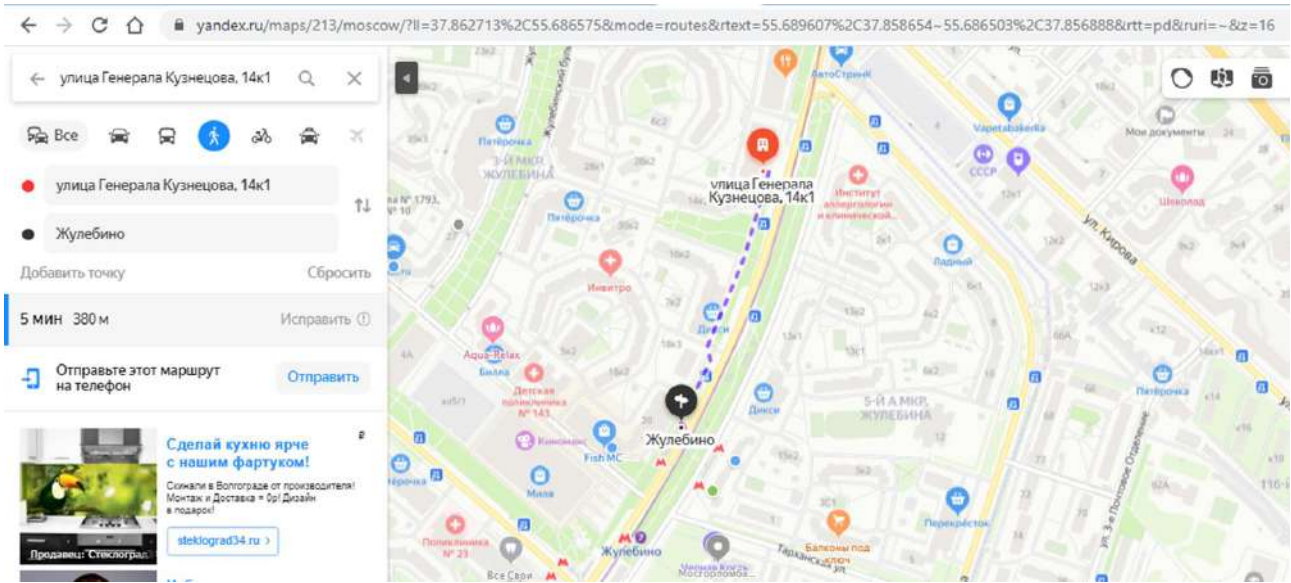
[Написать сообщение](#)

Особняк в центре Москвы
Аренда офиса в Большом Левшинском переулке. 5 мин пешком от метро. Собственный паркинг.
+7 (495) 324-43-99

Бизнес-центр DM Tower
Панорамные виды на воду на всех этажах. Свободные планировки, высокие потолки 4 м, паркинг.
+7 (495) 125-02-91

Застройщик «КР» [Обработка запроса...](#)





<https://www.cian.ru/rent/commercial/238853903/>

15 авг, 09:20 4 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 550 м²

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 13 На карте

Печатники · 5 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить | Добавить в избранное | Пожаловаться

IDMIS:
«БИЗНЕС-ИПОТЕКА»
от **7,9%**
ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

1 375 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год

Malina Property
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 501 объект

+7 901 221-01-91

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

3 фото

550 м² Площадь | 1 из 11 Этаж | Свободно Помещение

Объект в центре Москвы
Аренда офиса в Большом Левшинском переулке. 5 мин пешком от метро. Собственный паркинг.
+7 (495) 324-43-99

Продажа офисов в технопарке Regena
15 мин. от м. «Марьино». Развитая инфраструктура. Собственный паркинг. Скидка в августе 10%.
+7 (495) 125-21-90



cian.ru/rent/commercial/238853903/

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо Торговая площадь, 550 м²

Аренда торгового помещения 550 м² на ул. Шоссейная, д. 13 (5 минут пешком от метро Печатники).

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, дебаркадер, высота потолка - 3.3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 120 кВт. Помещение: за выездом арендатора. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Ранее располагался магазин "Магнит". Помещение располагается в центре жилого массива, рядом с метро. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 1 375 000 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

1 375 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год

Malina Property
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 501 объект

+7 901 221-01-91

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](#)

Условия сделки

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

Особняк в центре Москвы
Аренда офиса в Большом Левшинском переулке. 5 мин пешком от метро. Собственный паркинг.
+7 (495) 324-43-99

Продажа офисов в технопарке Pererva
15 мин. от м. «Марьино». Развитая инфраструктура. Собственный паркинг. Скидка в августе 10%
+7 (495) 125-21-90

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

Шоссейная улица, 13

Все

Шоссейная улица, 13

Печатники

Добавить точку Сбросить

6 мин 530 м Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Сделай кухню ярче с нашим фарфуром!
Скинали в Солотраде от производителя! Монтаж и Доставка в Ор! Дизайн в подарок!
stekiograd34.ru



https://www.cian.ru/rent/commercial/238128280/


15 авг, 01:28 5 просмотров, 1 за сегодня Платное

Торговая площадь, 443,2 м²
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 147 На карте
Бретиславская

1 139 985 Р/мес.
30 866 Р за м² в год

«БИЗНЕС-ИПОТЕКА»
от **7,9%**
ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 0%

В избранное Покаловаться



4 фото

443,2 м² **1 из 12** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

PRO Gladston
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 599 объектов
+7 983 666-05-21

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](#)

ЖК «Сиреневый парк» - скоро светает!
Помещения от 220 000 р./м² в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 м². Высокие потолки, витринное остекление, отдельный вход. Ипотека, рассрочка. м. Бульвар Рокоссовского
+7 (495) 023-36-55

Ипотека от ПАО «Московский кредитный Банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте нашдом.рф

Продажа коммерческой недвижимости
от 7 175 082 р.
Ипотека 0.01%. Помещения от 42,7 м². Помещения на первых этажах. 1я линия.

15 авг, 01:28 5 просмотров, 1 за сегодня Платное

Торговая площадь, 443,2 м²

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо

Предложение в аренду 27056.

Предлагается к аренде встроенно-пристроенное нежилое площадью 443,2 м² с отдельным входом. Помещение оборудовано центральным отоплением, ЭЩ мощностью 180 кВт .подключенный по 2-й категории, ХВС, ГВС, канализацией. Помещение имеет главный вход с Люблинской улицы, запасной выход из торгового зала и выход в торцевой части пристройки с площадкой для разгрузки товара. Перед входом в помещение расположена бесплатная парковка, в 50 м остановка общественного транспорта.

Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Зона разгрузки. Проходное и проезное место.

Без комиссии.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 983 666-05-21

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

Условия сделки

Цена	1 139 985 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	30 866 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 189 986 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
		Комиссия от клиента	-

1 139 985 Р/мес.
30 866 Р за м² в год

PRO Gladston
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 599 объектов
+7 983 666-05-21

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

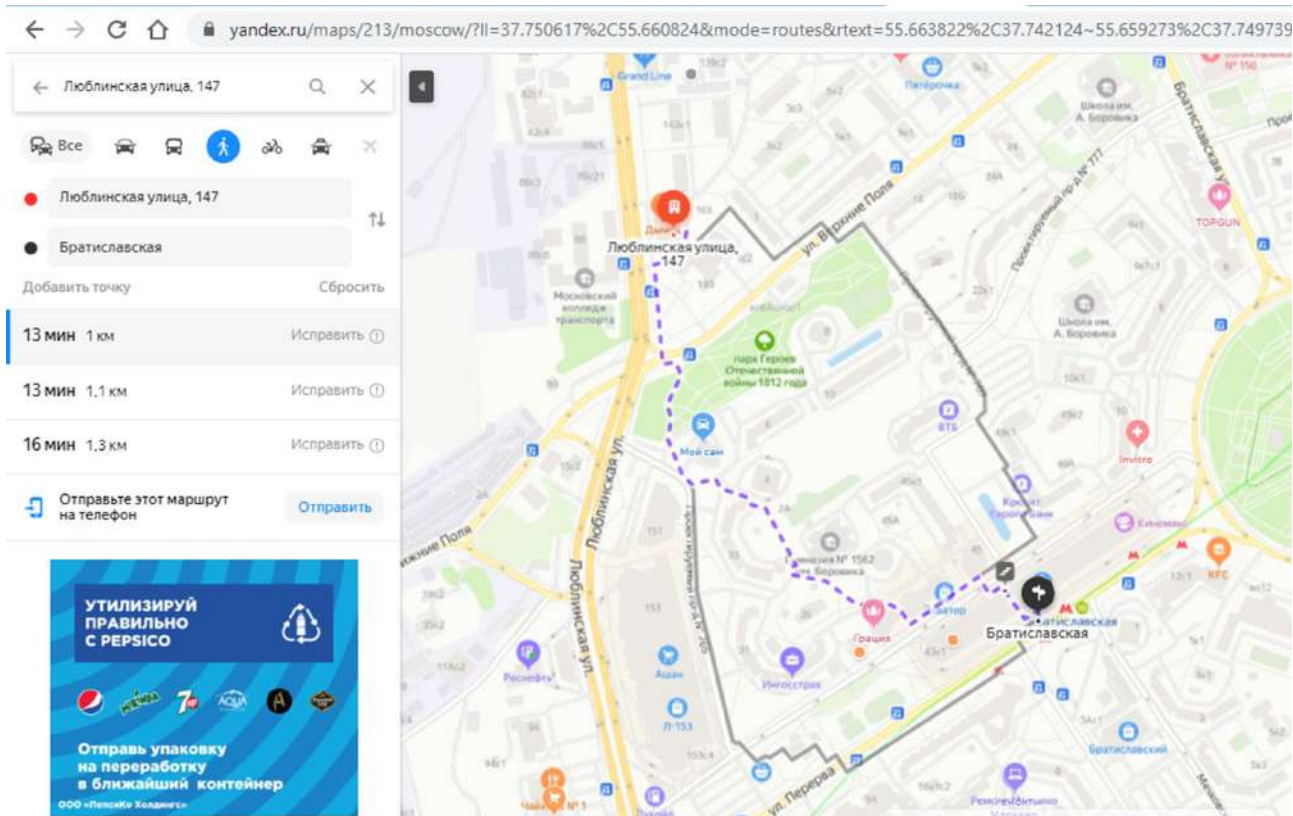
[Написать сообщение](#)

ЖК «Сиреневый парк» - скоро светает!
Помещения от 220 000 р./м² в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 м². Высокие потолки, витринное остекление, отдельный вход. Ипотека, рассрочка. м. Бульвар Рокоссовского
+7 (495) 023-36-55

Ипотека от ПАО «Московский кредитный Банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте нашдом.рф

Продажа коммерческой недвижимости
от 7 175 082 р.
Ипотека 0.01%. Помещения от 42,7 м². Помещения на первых этажах. 1я линия.





<https://www.kommercheskaya.ru/msk/3210995>



← → ↻ 🏠 📍 kommercheskaya.ru/msjk/3210995

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU + Объявление VIP

🔍 Поиск

- 🏢 Коммерческая недвижимость
- 📄 Заявки на покупку
- 🗨️ Сообщество
- 📰 Бизнес-журнал
- 📅 Мероприятия

Об объекте Bridgeford Capital



Административный округ: Юго-Восточный административный округ

Описание объекта

Предлагается в аренду торговое помещение в жилом доме в городе Москва, ЮВАО, по адресу проспект 40 лет Октября дом 22. Данное помещение подойдет для размещения магазина. Площадь помещения = 961 кв.м. Помещение расположено на 1-м этаже 9-этажного здания. Ближайшая станция метро - Люблино, расстояние до метро - 15 минут пешком. Размер установленной электрической мощности - 80 кВт. Высота потолков - 3.5 м. Вход - Отдельный. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. Стоимость аренды за весь объект в месяц - 2 000 000 руб., стоимость аренды за 1 кв.м. в год - 24 974 руб.

Написать представителю
Bridgeford Capital

Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!
ВНИМАНИЕ! Готовый к заезду комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.



← → ↻ 🏠 📍 yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.760441%2C55.671363&mode=routes&rtxt=55.675418%2C37.745295~55.677045%2C37.761757&rtt=

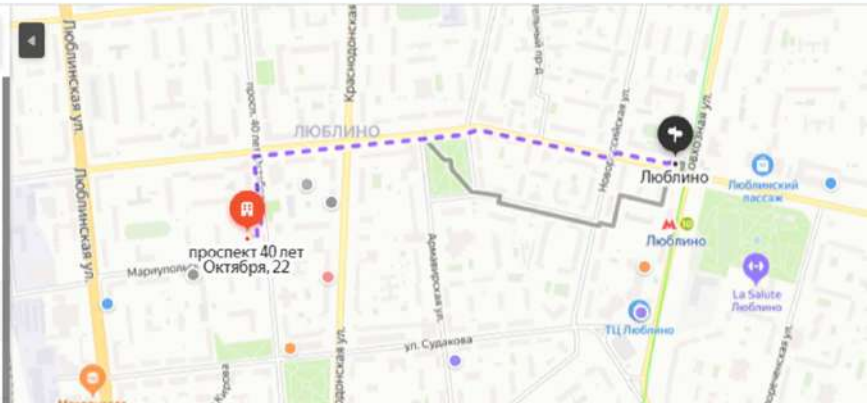
← проспект 40 лет Октября, 22 🔍 ✕

🚗 Все 🚗 🚘 🚚 🚶 🚲 🚗

- проспект 40 лет Октября, 22
- Люблино

Добавить точку Сбросить

15 МИН	1,3 км	Исправить 📄
19 МИН	1,5 км	Исправить 📄



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН							
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 07.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Раздел 1							
Помещение							
<small>(вид объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____						
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
07.08.2020 № 99/2020/341949303							
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: I						
Адрес:	109456 Москва, р-н Рязанский, ул Паперника, д 7, корп 2, пом I						
Площадь:	980,3						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	40514573.63						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							



Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
07.08.2020 № 99/2020/341949303		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:04:0002007:4008	

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
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
07.08.2020 № 99/2020/341949303			
Кадастровый номер:		77:04:0002007:4008	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
07.08.2020 № 99/2020/341949303	
Кадастровый номер: _____	
77:04:0002007:4008	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Ялалов Илдар Зинфилович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77:04:0002007:4008-77/004/2018-11 от 03.09.2018, 1/2
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	Аренда, ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 1, помещение 1 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 9 кв.м(обременяется 9 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 1 - комната 28; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 56, 7 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 1 - комната 3; назначение: СКЛАД, площадь 10, 5 кв.м(обременяется 7, 1 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 1 - комната 4; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 3 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 1 - комната 5; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 584, 9 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 1 - комната 6; назначение: КОРИДОР, площадь 18, 6 кв.м(обременяется 5, 2 кв.м.) 7) этаж 1, помещение 1 - комната 7; назначение: СКЛАД, площадь 30, 8 кв.м(обременяется 57, 4 кв.м.) 8) этаж 1, помещение 1 - комната 8; назначение: СКЛАД, площадь 540, 8 кв.м(обременяется 41, 6 кв.м.) 9) этаж 1, помещение 1 - комната 9; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 1, 4 кв.м(обременяется 1, 4 кв.м.) 10) этаж 1, помещение 1 - комната 10; назначение: ТАМБУР, площадь 4, 7 кв.м(обременяется 9, 1 кв.м.) 11) этаж 1, помещение 1 - комната 11; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 1, 4 кв.м(обременяется 25, 3 кв.м.) 12) этаж 1, помещение 1 - комната 12; назначение: БУХГАЛТЕРИЯ, площадь 28, 5 кв.м(обременяется 8, 8 кв.м.) 13) этаж 1, помещение 1 - комната 13; назначение: КОРИДОР, площадь 3, 1 кв.м(обременяется 36, 8 кв.м.) 14) этаж 1, помещение 1 - комната 14; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 26, 1 кв.м.) 15) этаж 1, помещение 1 - комната 15; назначение: КАБИНЕТ, площадь 9, 2 кв.м(обременяется 4, 6 кв.м.) 16) этаж 1, помещение 1 - комната 16; назначение: КАБИНЕТ, площадь 9, 7 кв.м(обременяется 12, 2 кв.м.) 17) этаж 1, помещение 1 - комната 17; назначение: КАБИНЕТ, площадь 8, 8 кв.м(обременяется 6, 3 кв.м.) 18) этаж 1, помещение 1 - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 19, 4 кв.м(обременяется 1, 6 кв.м.) 19) этаж 1, помещение 1 - комната 19; назначение: КОРИДОР, площадь 42, 3 кв.м(обременяется 2, 5 кв.м.) 20) этаж 1, помещение 1 - комната 20; назначение: СКЛАД, площадь 36 кв.м(обременяется 3, 5 кв.м.) 21) этаж 1, помещение 1 - комната 21; назначение: ПРОЧЕЕ, площадь , 7 кв.м(обременяется 1 кв.м.) 22) этаж 1, помещение 1 - комната 22; назначение: КОРИДОР, площадь 4 кв.м(обременяется 1 кв.м.) 23) этаж 1, помещение 1 - комната 23; назначение: ГАРДЕРОБ, площадь 11, 3 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 24) этаж 1, помещение 1 - комната 24; назначение: КОРИДОР, площадь 6 кв.м(обременяется 4, 2 кв.м.) 25) этаж 1, помещение 1 - комната 25; назначение: УБОРНАЯ, площадь 4, 9 кв.м(обременяется 9, 1 кв.м.) 26) этаж 1, помещение 1 - комната 26; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 18, 2 кв.м.) 27) этаж 1, помещение 1 - комната 27; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 5, 2 кв.м.) 28) этаж 1, помещение 1 - комната 2; назначение: СКЛАД, площадь 10 кв.м(обременяется 28, 3 кв.м.)
вид:	
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 "Агроаспект", ИНН: 7715277300
основание государственной регистрации:	Договор № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. ; Дополнительное соглашение №10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого



Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
07.08.2020 № 99/2020/341949303		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:04:0002007:4008	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Абдуллин Тимур Наилевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 77:04:0002007:4008-77/004/2018-10 от 03.09.2018, 1/2
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.		Аренда, ВЕСЬ ОБЪЕКТ: 1) этаж 1, помещение 1 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 9 кв.м(обременяется 9 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 1 - комната 28; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 56, 7 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 1 - комната 3; назначение: СКЛАД, площадь 10, 5 кв.м(обременяется 7, 1 кв.м.) 4) этаж 1, помещение 1 - комната 4; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 3 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 1 - комната 5; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 584, 9 кв.м.) 6) этаж 1, помещение 1 - комната 6; назначение: КОРИДОР, площадь 18, 6 кв.м(обременяется 5, 2 кв.м.) 7) этаж 1, помещение 1 - комната 7; назначение: СКЛАД, площадь 30, 8 кв.м(обременяется 57, 4 кв.м.) 8) этаж 1, помещение 1 - комната 8; назначение: СКЛАД, площадь 540, 8 кв.м(обременяется 41, 6 кв.м.) 9) этаж 1, помещение 1 - комната 9; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 1, 4 кв.м(обременяется 1, 4 кв.м.) 10) этаж 1, помещение 1 - комната 10; назначение: ТАМБУР, площадь 4, 7 кв.м(обременяется 9, 1 кв.м.) 11) этаж 1, помещение 1 - комната 11; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 1, 4 кв.м(обременяется 25, 3 кв.м.) 12) этаж 1, помещение 1 - комната 12; назначение: БУХГАЛТЕРИЯ, площадь 28, 5 кв.м(обременяется 8, 8 кв.м.) 13) этаж 1, помещение 1 - комната 13; назначение: КОРИДОР, площадь 3, 1 кв.м(обременяется 36, 8 кв.м.) 14) этаж 1, помещение 1 - комната 14; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м(обременяется 26, 1 кв.м.) 15) этаж 1, помещение 1 - комната 15; назначение: КАБИНЕТ, площадь 9, 2 кв.м(обременяется 4, 6 кв.м.) 16) этаж 1, помещение 1 - комната 16; назначение: КАБИНЕТ, площадь 9, 7 кв.м(обременяется 12, 2 кв.м.) 17) этаж 1, помещение 1 - комната 17; назначение: КАБИНЕТ, площадь 8, 8 кв.м(обременяется 6, 3 кв.м.) 18) этаж 1, помещение 1 - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 19, 4 кв.м(обременяется 1, 6 кв.м.) 19) этаж 1, помещение 1 - комната 19; назначение: КОРИДОР, площадь 42, 3 кв.м(обременяется 2, 5 кв.м.) 20) этаж 1, помещение 1 - комната 20; назначение: СКЛАД, площадь 36 кв.м(обременяется 3, 5 кв.м.) 21) этаж 1, помещение 1 - комната 21; назначение: ПРОЧЕЕ, площадь , 7 кв.м(обременяется 1 кв.м.) 22) этаж 1, помещение 1 - комната 22; назначение: КОРИДОР, площадь 4 кв.м(обременяется 1 кв.м.) 23) этаж 1, помещение 1 - комната 23; назначение: ГАРДЕРОБ, площадь 11, 3 кв.м(обременяется 10, 2 кв.м.) 24) этаж 1, помещение 1 - комната 24; назначение: КОРИДОР, площадь 6 кв.м(обременяется 4, 2 кв.м.) 25) этаж 1, помещение 1 - комната 25; назначение: УБОРНАЯ, площадь 4, 9 кв.м(обременяется 9, 1 кв.м.) 26) этаж 1, помещение 1 - комната 26; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 18, 2 кв.м.) 27) этаж 1, помещение 1 - комната 27; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 5, 2 кв.м.) 28) этаж 1, помещение 1 - комната 2; назначение: СКЛАД, площадь 10 кв.м(обременяется 28, 3 кв.м.)
	вид:		
	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 "Агроаспект", ИНН: 7715277300
	основание государственной регистрации:		Договор № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. ; Дополнительное соглашение №10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 №131; Дополнительное соглашение №11 от 18.11.2016 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 №131; Дополнительное соглашение от «01» марта 2009 г. № 6 к Договору аренды



		<p>нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131. Дата регистрации 29.06.09, №77-77-04/084/2009-987; Дополнительное соглашение от «20» августа 2008 г. № 5 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131. Дата регистрации 17.10.08, №77-77-04/069/2008-878; 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 № 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 № 1 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агроаспект». Дата регистрации 18.11.05, №77-77-04/132/2005-566</p>
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ах.

ДОГОВОР №3
купли-продажи недвижимости

город Москва

«23» августа 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инфраструктура» (ООО «Инфраструктура»), ИНН 7327087161, КПП 732701001, адрес места нахождения: 432008, г.Ульяновск, шоссе Московское, д.88, офис 45, зарегистрированное 10 мая 2018 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Ульяновска за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1187325008507, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Гиниятовой Галии Галимзяновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Ялалов Илдар Зинфилович, 15.11.1978 года рождения, место рождения: д.Ахметово Кушнаренковского района Респ.Башкортостан, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 80 03 367634, выдан 23.07.2002 Советским РУВД города Уфы Респ. Башкортостан, код подразделения 022-007, зарегистрирован по адресу: Республика Башкортостан, город Уфа, улица Зайнаб Бишевой, дом 3, квартира 31, ИНН 027811591230, СНИЛС 104-474-547 41, ОГРНИП 307027822200041, дата присвоения 10 августа 2007 года, в подтверждение чего Инспекцией Федеральной налоговой службы по Советскому району г.Уфы выдано Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 02 №005345026 от 10 августа 2007 года,

Индивидуальный предприниматель Абдуллин Тимур Наилевич, 08.02.1979 года рождения, место рождения: город Дюртюли Респ.Башкортостан, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 80 05 453599, выдан Советским РУВД города Уфы Республики Башкортостан 14.09.2006, код подразделения 022-007, зарегистрирован по адресу: Республика Башкортостан, город Уфа, улица Карла Маркса, дом 65/2, квартира 3, ИНН 027716862722, СНИЛС 104-474-527 37, ОГРНИП 304027818300061, дата присвоения 1 июля 2004 года, в подтверждение чего Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Советскому району г.Уфы Республики Башкортостан выдано Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 года серия 02 №003900258 от 1 июля 2004 года, совместно именуемые в дальнейшем «Покупатели», с другой стороны,

при совместном упоминании с Продавцом именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи о нижеследующем:

1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателей принадлежащее ему на праве собственности помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 980,3 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, улица Паперника, дом 7, корпус 2, помещение I, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008, именуемое далее – «Помещение», а Покупатели обязуются принять Помещение и уплатить за него цену в порядке и сроки, согласно условиям настоящего Договора.

Помещение приобретается Покупателями в общую долевую собственность в равных долях.

2. Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности в соответствии с договором купли-продажи недвижимости №П7/2/2018 от 03.08.2018, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена соответствующая запись.

Помещение обременено правом аренды в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Агроаспект», ИНН 7715277300, КПП 774901001, ОГРН 1027700302530, на основании договора аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004, со сроком аренды с 04.10.2004г. по 30.09.2024г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости произведена запись государственной регистрации №77-01/04-1242/2004-70 от 21.01.2005г.

1



Покупатели проинформированы относительно указанного обременения Помещения и согласны, что с момента приобретения Покупателями права общей долевой собственности на Помещение к ним переходят права и обязанности по договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004, при этом изменение собственника Помещения не влечет изменение или расторжения указанного договора аренды.

Продавец не позднее 3 (трех) рабочих дней после заключения настоящего договора обязуется письменно уведомить об этом арендатора помещения – Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект». В случае получения Продавцом арендной платы по договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 от Общества с ограниченной ответственностью «Агроаспект» за период после момента приобретения права собственности на Помещение Покупателями, Продавец обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней вернуть арендатору излишне полученную им часть арендной платы за соответствующий период аренды.

3. Стороны договорились, что Помещение продается Покупателям по цене, определяемой соглашением Сторон, которая составляет 210 300 000,00 рублей (Двести десять миллионов триста тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 32 079 661 рублей 02 копейки.

Согласованная Сторонами цена помещения в размере 210 300 000,00 рублей (Двести десять миллионов триста тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 32 079 661 рублей 02 копейки, полностью оплачена Покупателями Продавцу путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Продавца до подписания договора Сторонами. Продавец финансовых претензий к Покупателям не имеет.

4. Покупатели приобретают право общей долевой собственности на Помещение в равных долях с момента государственной регистрации перехода права собственности на Помещение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и внесения соответствующей записи об этом в Единый государственный реестр недвижимости.

Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Помещение, в т.ч. на оплату государственной пошлины, полностью несет каждый из Покупателей в части причитающейся ему доли Помещения.

5. В соответствии со ст. 556 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что подписание Сторонами настоящего договора является единственным свидетельством передачи Помещения Продавцом и его принятие Покупателями без составления Сторонами акта приема-передачи либо иного документа.

Вместе с Помещением Продавец передал Покупателям следующие документы:

- Счет-фактуру, оформленную в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- Заверенную Продавцом копию договора купли-продажи недвижимости №П7/2/2018 от 03.08.2018, заключенного с ООО «РГС-Жизнь»;
- Подлинные экземпляры договора аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004, заключенного с ООО «Агроаспект», и дополнительных соглашений к указанному договору №1 от 29 апреля 2005 года, №2 от 29 сентября 2006 года, №3 от 29 сентября 2007 года, №4 от 21 апреля 2008 года, №5 от 20 августа 2008 года, №6 от 1 марта 2009 года, №7 от 1 августа 2010 года, №8 от 1 января 2014 года, №9 от 1 августа 2014 года, №10 от 19 января 2016 года, №11 от 18 ноября 2016 года, №12 от 15 мая 2018 года.

Помещение соответствует условиям настоящего договора купли-продажи, Покупатели претензий к Продавцу по состоянию и качеству Помещения не имеют.

6. С момента подписания Сторонами настоящего договора к Покупателям переходят риски случайной порчи (повреждения) и гибели Помещения. Бремя содержания Помещения переходит к

2



Покупателям с момента приобретения Покупателями права общей долевой собственности на Помещение.

7. Подписанием настоящего договора Продавец подтверждает достоверность следующих заверений, на которые полагался Покупатель, заключая настоящий договор:

7.1. Общество с ограниченной ответственностью «Инфраструктура» состоит из одного участника, который одновременно является единственным лицом, обладающим полномочиями единоличного исполнительного органа общества, в соответствии с п.7 ст.46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» получение согласия Общества на совершение настоящего договора не предусмотрено.

7.2. Право собственности на Помещение приобретено Продавцом на законных основаниях в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. До заключения настоящего договора Помещение никому не продан, не обещан, не подарен и не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не внесено в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ или производственных кооперативов, не передано в управление паевых инвестиционных фондов, в отношении помещения отсутствуют ограничения и обременения, кроме оговоренного в пункте 2 настоящего договора.

7.3. По договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004, заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированному 21.01.2005 в Едином государственном реестре недвижимости под №77-01/04-1242/2004-70, отсутствуют выполненные Арендатором неотделимые улучшения Объекта, за которые у Покупателя в будущем могут возникнуть перед Арендатором денежные обязательства по возмещению их стоимости. На дату подписания договора купли-продажи размер ежемесячной арендной платы по указанному договору аренды составляет 2 765 352 (два миллиона семьсот шестьдесят пять тысяч триста пятьдесят два) рубля 84 копейки, соглашение о снижении арендной платы Продавец с арендатором не заключал.

7.4. На момент заключения настоящего договора отсутствуют конструктивные недостатки Объекта, создающие угрозу жизни и здоровью граждан при его эксплуатации, о которых Продавец знал или должен был знать при достаточной осмотрительности и разумности. Техническое состояние Объекта соответствует всем требованиям технической и противопожарной безопасности, а также всем санитарным правилам и нормам Российской Федерации.

7.5. Продавец обязуется передать Помещение Покупателям не обремененным задолженностью по оплате расходов на содержание Помещения, коммунальных платежей, включая расходы на оплату электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, а также обязательных взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Если после приобретения Покупателями права общей долевой собственности на Помещение обнаружится задолженность по оплате расходов на содержание Помещение, коммунальных платежей, включая расходы на оплату электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, вывозу мусора, а также обязательных взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома, образовавшаяся до даты приобретения Покупателями права собственности на Помещение, указанная задолженность подлежит урегулированию Продавцом в установленном законом порядке в сроки, предусмотренные документами, подтверждающими предъявление соответствующей задолженности Покупателям.

8. Не позднее 2 (двух) месяцев с даты приобретения права общей долевой собственности на Помещение Покупатели обязуются заключить с поставщиками коммунальных услуг договоры на предоставление коммунальных услуг, в т.ч. на электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, вывоз мусора.

Если до заключения указанных договоров Продавцу будут предъявлены требования об оплате задолженности за электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение,



вывоз мусора, образовавшейся за период после приобретения Покупателями права собственности на Помещение, Покупатели обязуется не позднее 3-х (трех) рабочих дней с момента представления Продавцом надлежащим образом оформленных подтверждающих документов урегулировать образовавшуюся задолженность с поставщиками коммунальных услуг, а в случае не урегулирования в указанный срок этой задолженности возместить Продавцу произведенные им документально подтвержденные расходы в течение 3 (трех) рабочих дней после предъявления Продавцом соответствующего требования.

9. Споры по настоящему договору подлежат разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ, если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента возникновения соответствующего спора между Сторонами в надлежащей форме не будет достигнуто соглашение о его урегулировании.

10. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами, возложенных на них обязательств.

11. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, четвертый экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ООО «Инфраструктура»

ИНН 7327087161, КПП 732701001, ОГРН 1187325008507

адрес: 432008, г.Ульяновск, ш. Московское, д.88, оф.45

р/с 40702810106000003784 в Башкирском отделении №8598 ПАО Сбербанк, г.Уфа

к/с 30101810300000000601 БИК 0480736001

ПОКУПАТЕЛИ:

Индивидуальный предприниматель Ялалов Илдар Зинфилович

ИНН 027811591230, СНИЛС 104-474-547 41, ОГРНИП 307027822200041

адрес: Республика Башкортостан, город Уфа, улица Зайнаб Бишевой, дом 3, квартира 31

р/с 40802810906000003758 в Башкирском отделении № 8598 ПАО Сбербанк, г.Уфа

к/с 30101810300000000601 БИК 0480736001

Индивидуальный предприниматель Абдуллин Тимур Наилевич,

ИНН 027716862722, СНИЛС 104-474-527 37, ОГРНИП 304027818300061,

адрес: Республика Башкортостан, город Уфа, улица Карла Маркса, дом 65/2, квартира 3,

р/с 40802810206000008123 в Башкирском отделении № 8598 ПАО Сбербанк, г.Уфа

к/с 30101810300000000601, БИК 0480736001

ПОДПИСИ СТОРОН

Ирина Шихалова Елена Владимировна
Иванов Игорь Зинфилович
Абдуллин Тимур Наилевич



4



Федеральной службы
регистрации, кадастра и
земельных отношений
по Москве
№ М/01/2019/008/2019-10
13 СЕН 2019
И.И. Мави

Федеральной службы
регистрации, кадастра и
земельных отношений
по Москве
№ М/01/2019/008/2019-11
13 СЕН 2019
И.И. Мави

Прошито, пронумеровано
на 4 (четыре) листа



Главное управление
 Федеральной регистрационной службы по Москве
 Регистрационный округ №
 Произведена государственная регистрация сделки
 « 21 01 2005 » года
 № регистрации 77-01/04-2004/2004-90
 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 утверждается 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), подлежащим образом оплачивать их услуги.
 - 2.1.6. Выделить 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 притязаниях 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.



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

М.П.

Исполнитель

Виноградова Н.Е.

15.03.2004 Подпись

Руководитель группы
ТБТИ "Юго-Восточное"
Завьялова Елена Викторовна



Юго-Восточное ТВИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение
одного года со дня выдачи

По адресу: ул. Паперника, 7, кор.2

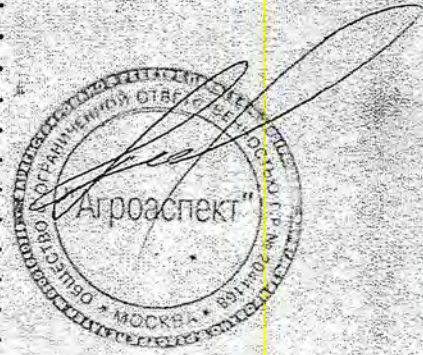
лист 1

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 1.03.2004
Решение (распоряжение) N 227
распоряжение префекта
перепланировка квартиры (помещения)

ф.25

от 11.02.2004

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
				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.

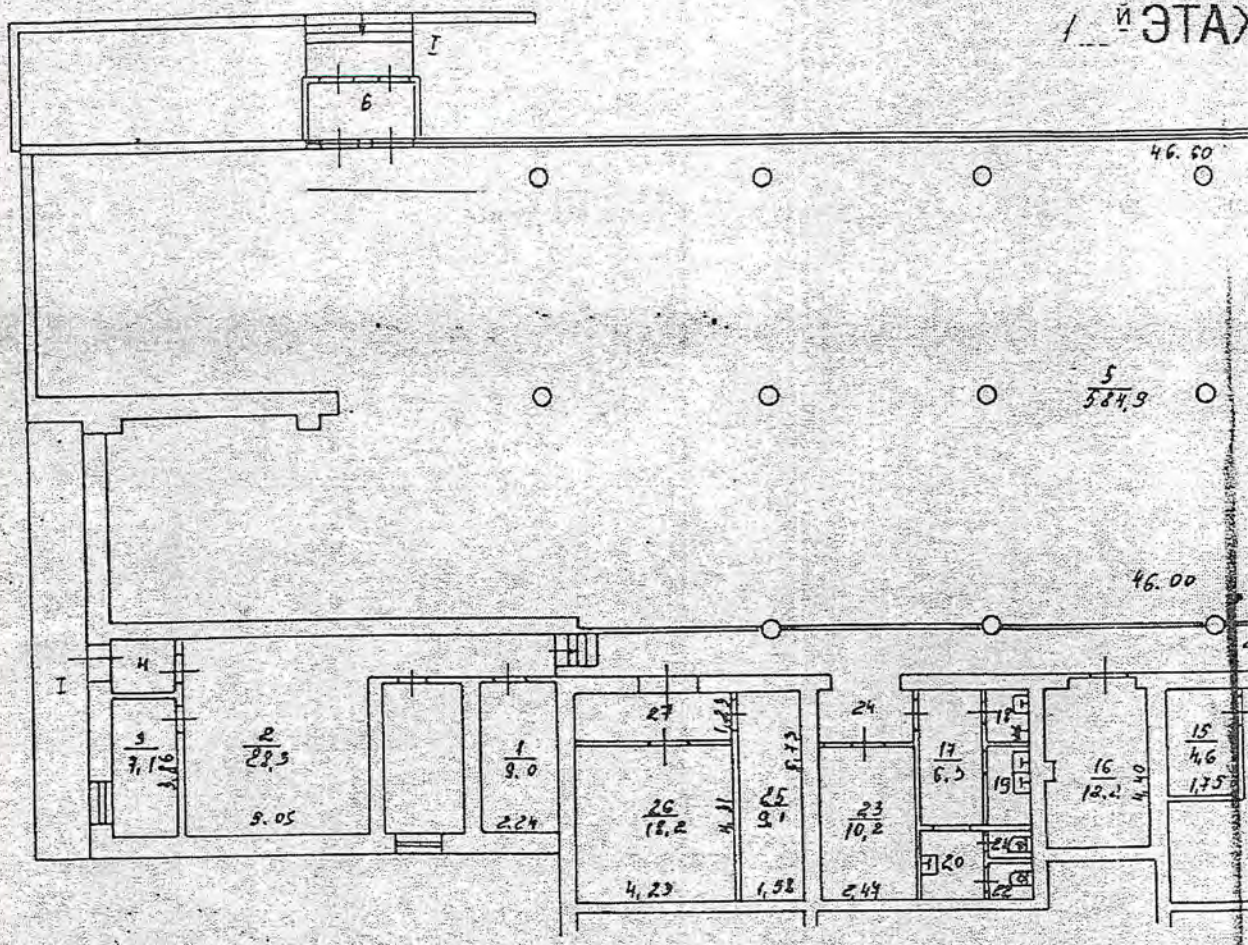
Исполнитель

Виноградова Н.Е.

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

ПОЭТАЖНЫЙ П
 НА ЧАСТЬ / ЭТАЖА ^{КОМ}
 ОТР. № 2 Д. №
 УЛ. ПЕР. Паперница
 КВАРТ.
 110 А0

1-й ЭТАЖ

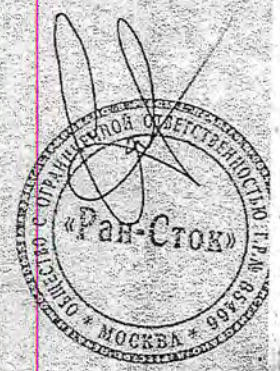
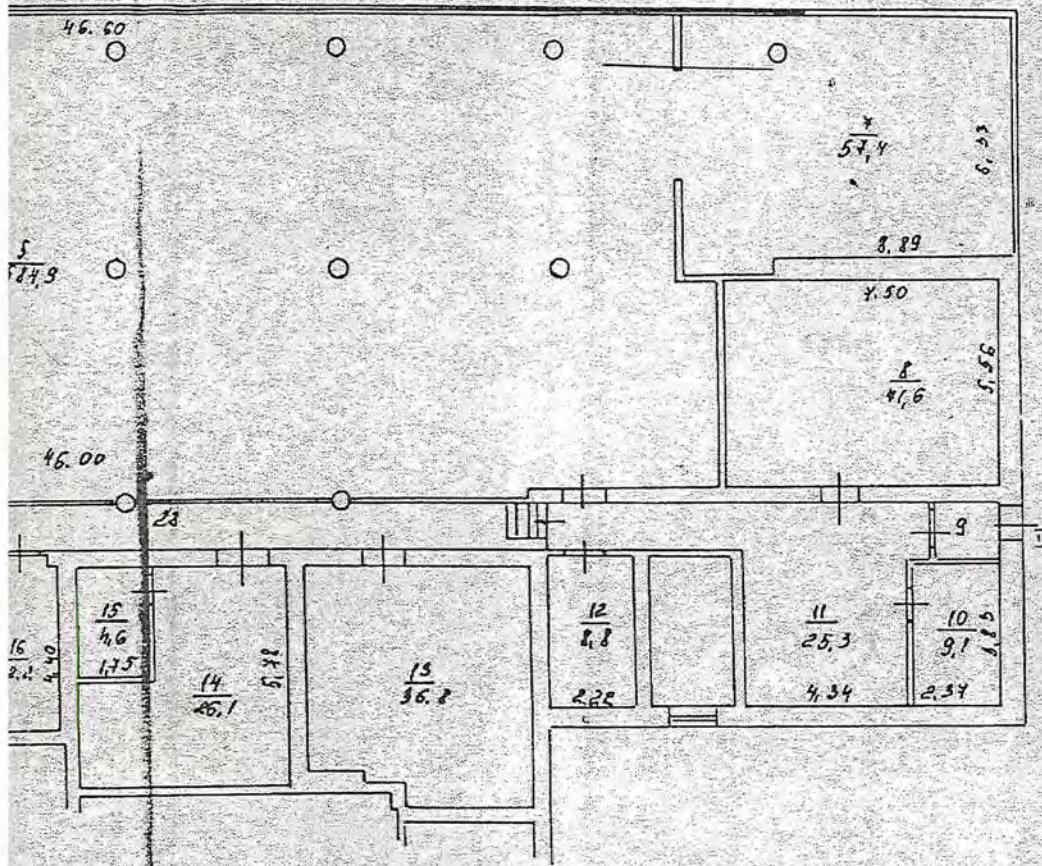


Этаб 1:200



ЖИЛИЩНЫЙ ПЛАН
 ЭТАЖА № 5
 КОММУНАЛЬНОГО ДОМА № 1
 Д. № У
 КВАРТ. № 1073
 ЮВ АО Г. МОСКВЫ

5 ЭТАЖ



Территориальное Бюро
 технической инвентаризации
 "Юг-Восточное"
 г. Москва



**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

Планировочный план составлен по состоянию на
 « 1 » 05 200 4 г.
 План снят Инженером А.А. Сидоровым
 Проверил Т.М. Юг-Восточное
Заведующий Елена Викторовна
 « 9 » марта 200 4 г.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>
13.10.2017	Всего разделов: <u>3</u>
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002007
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1
Адрес:	109456 Москва, р-н Рязанский, ул Паперника, д 7, корп 2, пом 1
Площадь, м²:	980,5
Наименование:	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 вземного дома социального использования или вземного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее существовавшие"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "Росгосстрах Жизнь"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Факрутдинова Н. Ф.



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

Помещение			
(на объект недвижимости)			
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
13.10.2017		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		77:04:0002007:4008	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "Ресгосстрах-Жизнь", ИНН: 7706548313, ОГРН: 1047796614700
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственности, № 77:04:0002007:4008-77/004/2017-5 от 13.10.2017
3. Документ(ы)-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимости от 03.10.2017 №НПОЗ-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 "Агрооспект", ИНН: 7715277300
4.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Договор № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г.;</p> <p>Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агрооспект».</p> <p>Дата регистрации 18.11.05, №77-77-04/152/2005-566;</p> <p>Дополнительное соглашение № 2 от 29.09.2006г. между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агрооспект» к договору аренды от 04.10.2004 № 131</p> <p>Дата регистрации 28.12.06, №77-77-04/118/2006-971;</p> <p>Дополнительное соглашение № 3 от «29» сентября 2007 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131.</p> <p>Дата регистрации 25.06.08, №77-77-04/049/2008-063;</p> <p>Дополнительное соглашение № 4 от «21» апреля 2008 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131.</p> <p>Дата регистрации 25.06.08, №77-77-04/049/2008-064;</p> <p>Дополнительное соглашение от «20» августа 2008 г. № 5 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131.</p> <p>Дата регистрации 17.10.08, №77-77-04/069/2008-878;</p> <p>Дополнительное соглашение от «01» марта 2009 г. № 6 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131.</p> <p>Дата регистрации 29.06.09, №77-77-04/084/2009-987;</p> <p>Дополнительное соглашение №10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 №131;</p> <p>Дополнительное соглашение №11 от 18.11.2016 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 №131</p>

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

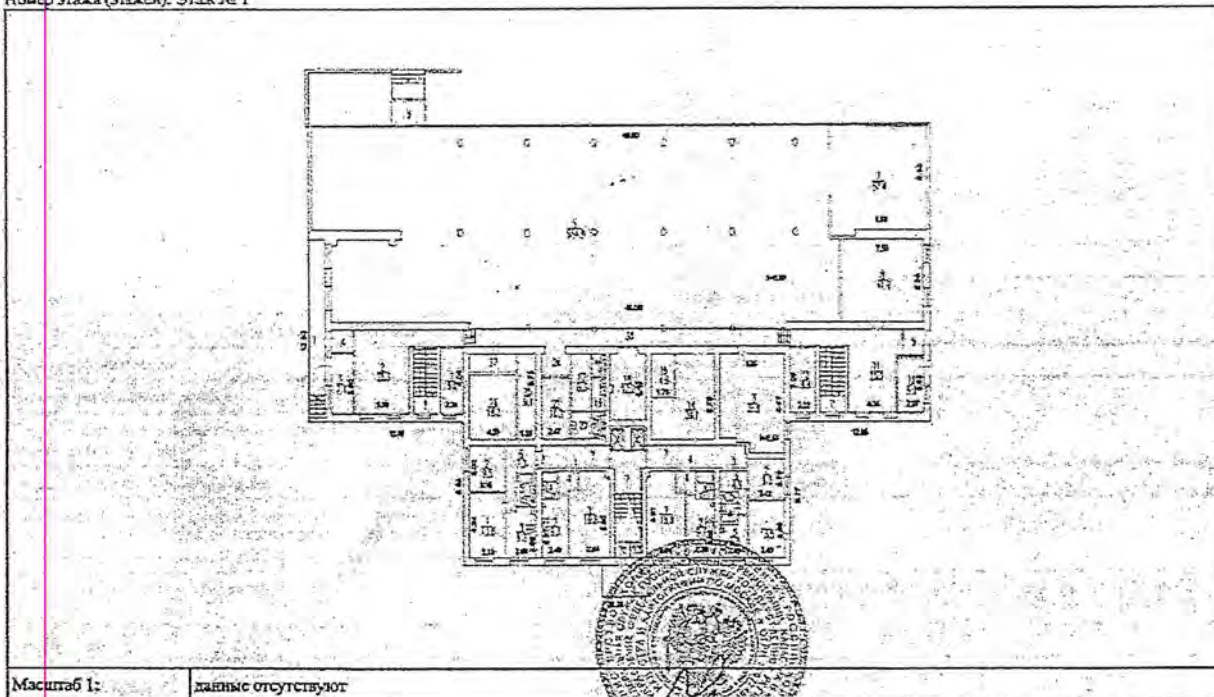
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Факрутдинова Н. Ф.
<small>Подпись (наличествует)</small>	<small>Подпись (наличествует)</small>



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

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № 1	Раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
13.10.2017		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		77:04:0092007:4008	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ

Факруллинкова Н. Ф.

Арендодатель:
 ООО «СК «РГС-Жизнь»
 Страховая компания «осгосстрах-Жизнь»
 / Е.Р. Гуревич /

Арендатор:
 по доверенности
 / А.А. Бережной /



Прошито,
пронумеровано,
скреплено печатью
_____ листов



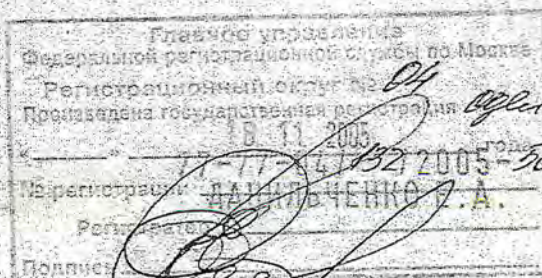
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору № 131 аренды нежилого помещения
от 04 октября 2004 года

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

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

_____ Д.Ю.Грицаенко

_____ 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

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

_____ Д.Ю.Грицаенко

_____ А.Б.Скворцов





Промито,
проинформировано,
скреплено печатью

2 (две) лист а



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Номер регистрационного округа

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации

Номер регистрации

Регистратор

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

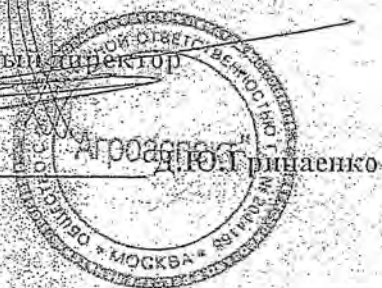
29 сентября 2006 года

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 Грицаенко 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 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г.Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Генеральный директор



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



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 407028105000000001035
в ЗАО «Русь-банк» г.Москва
К/с 30101810800000000174
БИК 044579174

Генеральный директор
«Агроаспект»
А.Г.Павлов

Генеральный директор
«СпектрИнвест»
А.Б.Скворцов



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	04
Произведена государственная регистрация	спасибо к договору аренды
Дата регистрации	08.08.2020
Номер регистрационного документа	04/043/2020-003
Регистратор	М.А. КОЛОДЧЕНКО



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 Шарыпина 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 заключён 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.Шарыпин



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	04
Произведена государственная регистрация	Удильщик
Сплавщик	Губову Александр
Дата регистрации	08.08.2020
Номер регистрационного документа	77-08-00108/2020-064
Регистратор	(подпись)



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 Шарьпина 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 Шарьпина 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



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: 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

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

_____ 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

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

_____ О.И.Шарыпин



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

71

№ 084/009-988

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:

1. 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».
2. 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».
3. 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.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора № 131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года.
5. 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.
6. 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 3010181080000000174
БИК 044579174

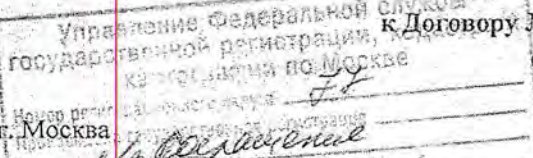
Арендатор:
ООО «Агроаспект»
Юридический адрес: 127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60
Почтовый адрес: 109029, Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4
ИНН 7715277300, КПП 771501001, ОГРН 1027700302530
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
К/с 30101810200000000700,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



А.Б.Скворцов



О.И. Шарыпин



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 №46 по г. Москве за ОГРН 1077757584354, ИНН 7722616320, КПП 77220100111250, 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 № 002.044.168 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 г. Москве, Свидетельство серии 77 № 004814398, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 771501001, местонахождение: России, 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:

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



/О.И. Шарыпин/



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

г. Москва

«01» 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,

Передан через Диадок 26.08.2020 16:07 GMT+03:00
cbbef0bf-150c-4d73-86fd-5250fde29160

Страница 148 из 161



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 30101810800000000174 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/


Зачеркнутое по ч. 1 ст. 169

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 14.09.2014
Номер регистрации 881
Регистратор А.В.


Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 14.09.2014
Номер регистрации 881
Регистратор А.В.


Передан через Диадок 26.08.2020 16:07 GMT+03:00
cbbeb0bf-150c-4d73-86fd-5250fde29160



**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»



/А.Б.Скворцов/

Арендатор:

Генеральный директор
ООО «Агроаспект»



/В.В. Осипов/

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

Номер регистрационного округа _____ (г. МОСКВА)

Проведена государственная регистрация

Дата регистрации _____

№ документа _____

№ свидетельства _____

Регистратор _____

05 СЕН 2020

40/2/204-766



Номер регистрации: _____
Президент России: _____
Дата регистрации: г. Москва 24 Января 2016
Номер регистрации: 77/004/057/2016-1021/1
Регистратор: _____



Общество с ограниченной ответственностью «ФорумИнвест» (зарегистрировано 29.12.2003 Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1037789092692, ИНН 7722504151, КПП 77201001), 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

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 «Прежний 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,

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:

1. Внести изменения в статью 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору»:
 - 1.1. Изложить п.3.2. Договора в следующей редакции:
«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.

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.

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.

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».

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.

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.

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.



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 «Агроспект»

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

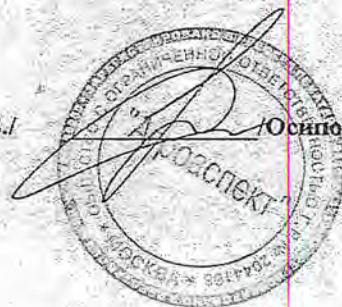
044525593



/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 «**Прежний 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. 40702810300000006133
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.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

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

Арендодатель
ООО «СПЗ»
Адрес: 121059, г. Москва, ул.
Киевская, д. 7
ИНН 7730175630
КПП 773001001
ОГРН 1157746519886
ОКПО 45921008
р/сч. 40702810300000006133
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

/Скворцов А.Б./



Генеральный директор

/Чернов Д.А./



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 Бережного Александра Алексеевича, действующего на основании Доверенности от «02» марта 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-Н/77-2018-7-995, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона» / «Стороны»,

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 «Мегаполис» (ООО «Мегаполис») 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, , содержание 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 регистрирующий орган.

10. Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения являются:

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

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

Арендодатель:

ООО «СК «РГС-Жизнь»

Адрес: 115035, г. Москва, Калашевская наб., дом 30

ИНН/ КПП 7706548313/770601001

ОГРН: 1047796614700

Р/с№ 40701810500000000296

в АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700


М.П.



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 7715277300; КПП 774901001

ОГРН 1027700302530

Р/с 40702810502200000853

в АО «Альфа-Банк»

к/с 30101810200000000593

БИК 044525893

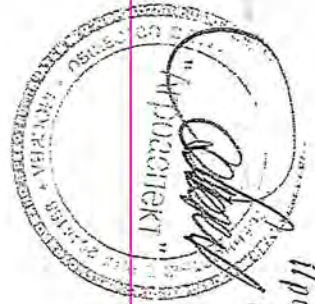

М.П.





А. Савишвили

№ 7: 4008-7/004/2018-6



Прошено и прошу
Васо Б. Мадар



**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, с.Нагаево, ул. Медовая, 31, кв.2 ул., 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 23.07.2002., 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 I, (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 размеру арендной платы, согласованной сторонами Дополнительным соглашением № 10 к Договору.
2. Во всем остальном действуют условия Договора, с учетом дополнительных соглашений к нему.
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





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
GMT+03:00

26.08.2020 16:07 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу документа