



ИО-0520-34

# Отчет об оценке

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

Дата оценки	15 июля 2020 года
Дата составления отчета	16 июля 2020 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич





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 № 1 от 28 мая 2020 г. к Договору № 2/19-о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. и Дополнительному соглашению № 4 к заданию на оценку № 1 от 28 мая 2020 г. с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 (далее – Объект оценки) по состоянию на 15 июля 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 на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, по состоянию на 15 июля 2020 года составляет:**

**140 000 000 (Сто сорок миллионов) рублей без учета НДС,**

в том числе:

*Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:*

*109 039 000 (Сто девять миллионов тридцать девять тысяч) рублей без учета НДС;*

*Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:*

*30 961 000 (Тридцать миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей без учета НДС.*

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

С уважением,

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



Оценщик I категории  
**Овчинников В. С.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>9</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	12
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>12</b>
3.1. Состав Объекта оценки	12
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	12
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	13
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	14
3.5. Описание Объекта оценки	17
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	21
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	22
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>23</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	23
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	26
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	28
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости	47
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	52
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>54</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>55</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	58
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	58
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	59
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	62
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	62
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	62
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	67
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	71
6.3. Доходный подход	71
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	71
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	72
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	84
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)</i>	85
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	86
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	86
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>87</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>91</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>92</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>97</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>105</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>119</b>

## 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 № 1 от 28 мая 2020 г. к Договору № 2/19-о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. и Дополнительное соглашение № 4 к заданию на оценку № 1 от 28 мая 2020 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0520-34 от 16 июля 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603;</li> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595.</li> </ul>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный: Не применялся.</p> <p>Рыночный (сравнительный): 165 965 714 руб. с НДС</p> <p>Доходный: 173 038 215 руб. с НДС</p>
Итоговая величина справедливой стоимости	<p><b>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, по состоянию на 15 июля 2020 года составляет:</b></p> <p><b>140 000 000 (Сто сорок миллионов) рублей без учета НДС,</b></p> <p><i>в том числе:</i></p> <p><i>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет: 109 039 000 (Сто девять миллионов тридцать девять тысяч) рублей без учета НДС;</i></p> <p><i>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет: 30 961 000 (Тридцать миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей без учета НДС.</i></p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p>

### 1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603;</li> <li>Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595.</li> </ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности, аренда
Цель оценки 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	15 июля 2020 г.
Допущения, на которых основывалась оценка	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору

Наименование	Характеристика
	<p>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. 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.</p>
<p>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</p>	<p>Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов</p>
<p>Форма Отчета Оценщика</p>	<p>Полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»)</p>

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	
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 2014 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»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
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
<b>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</b>	
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 обнаружение.

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. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

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 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. 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.

14. В соответствии с Выписками из ЕГРН на оцениваемые объекты зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6 Отчета.

15. В связи с тем, что нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 используются в совокупности друг с другом, переданы в аренду одному арендатору, а также приобретаются в состав фонда единовременно, то при расчете стоимости Оценщик учитывал совместную реализацию объектов. Справедливая величина стоимости по каждому из помещений выделена справочно и учитывает совместную продажу. В случае продажи помещений отдельно, справедливая стоимость помещений может быть скорректирована.

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

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

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 дей-



ствуют 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 воз-

можно, 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 № 1 от 28 мая 2020 г. к Договору № 2/19-о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. являются:

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

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

*Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08 июля 2020 г. (предоставлена Оценщику в электронном виде, подписана ЭЦП);

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27 апреля 2020 г. в количестве 2-х штук;

Технический план помещения от 11 августа 2019 г.<sup>1</sup>;

План 1 этажа здания;

Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года и Дополнительного соглашения №1 от 24 октября 2019 г.;

Акт приема – передачи от 24 октября 2019 года к Договору №18560 аренды нежилого помещения от 12 сентября 2019 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».

---

<sup>1</sup> Учитывая большой объем документа, в Приложении к Отчету приведены только отдельные страницы, используемые Оценщиком и содержащие описание оцениваемых объектов

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

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

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

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

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

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

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

#### **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**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>	
Наименование объекта	Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603	Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности: ООО «Скиф» (1/2 доли), ООО «Финансовый клуб» (1/2 доли). Земельный участок на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены	Право общей долевой собственности: ООО «Скиф» (1/2 доли), ООО «Финансовый клуб» (1/2 доли). Земельный участок на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «Скиф» (ИНН 7804613190; ОГРН 1177847417604, дата регистрации 27.12.2017 г.); Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый клуб» (ИНН 7813289688; ОГРН 1177847336061, дата регистрации 16.10.2017 г.)	Общество с ограниченной ответственностью «Скиф» (ИНН 7804613190; ОГРН 1177847417604, дата регистрации 27.12.2017 г.); Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый клуб» (ИНН 7813289688; ОГРН 1177847336061, дата регистрации 16.10.2017 г.)
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>2</sup>	Право общей долевой собственности, аренда	Право общей долевой собственности, аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 июля 2020 г. и от 27 апреля 2020 г. в количестве 2-х штук, на оцениваемый объект имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6. Отчета.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

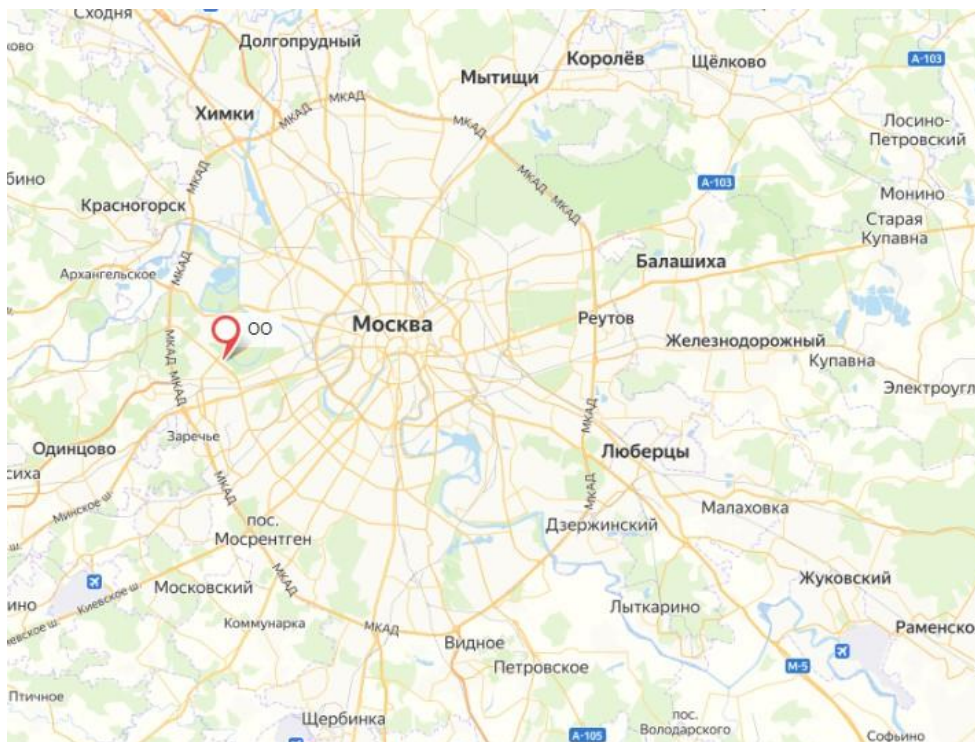
<sup>2</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

### 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Кунцево Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2.

#### *Общая информация<sup>3</sup>*

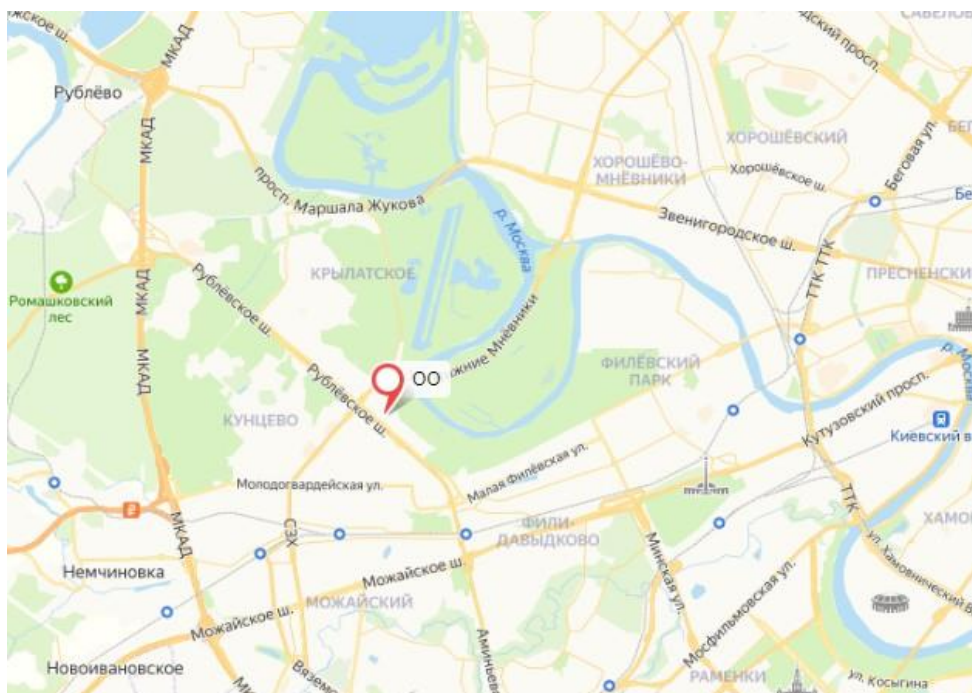
Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 692 466 чел. (2020)<sup>4</sup>, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.



<sup>3</sup> Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>

<sup>4</sup> 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. Москвы<sup>5</sup>**

Объект оценки расположен в Западном административном округе. Западный административный округ (ЗАО) города Москвы - один из двенадцати административных округов столицы. Был образован 10 июля 1991 года. В состав ЗАО входят 13 районов: Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Кунцево, Можайское, Ново-Переделкино, Очаково-Матвеевское, Проспект Вернадского, Раменки, Солнцево, Тропарёво-Никулино, Филёвский Парк, Фили-Давыдково. Западный округ имеет статус самого престижного и самым лучшим экологически чистым округом.

#### *Район Кунцево<sup>6</sup>*

Район Кунцево находится в Западном административном округе Москвы. Общая площадь его территорий составляет 16,5648 квадратных километров<sup>7</sup>. Численность населения в районе достигает 147 тысяч человек при плотности 8 895 человек на квадратный километр.

Кунцево граничит со столичными районами Филёвский парк и Крылатское на северо-востоке, Фили-Давыдково — на востоке, Можайским — на юге, с Одинцовским — на западе. Его черты проходят оси полосы отвода Усовской железнодорожной ветки, оси полосы отвода Смоленского направления МЖД и по черте самой столицы.

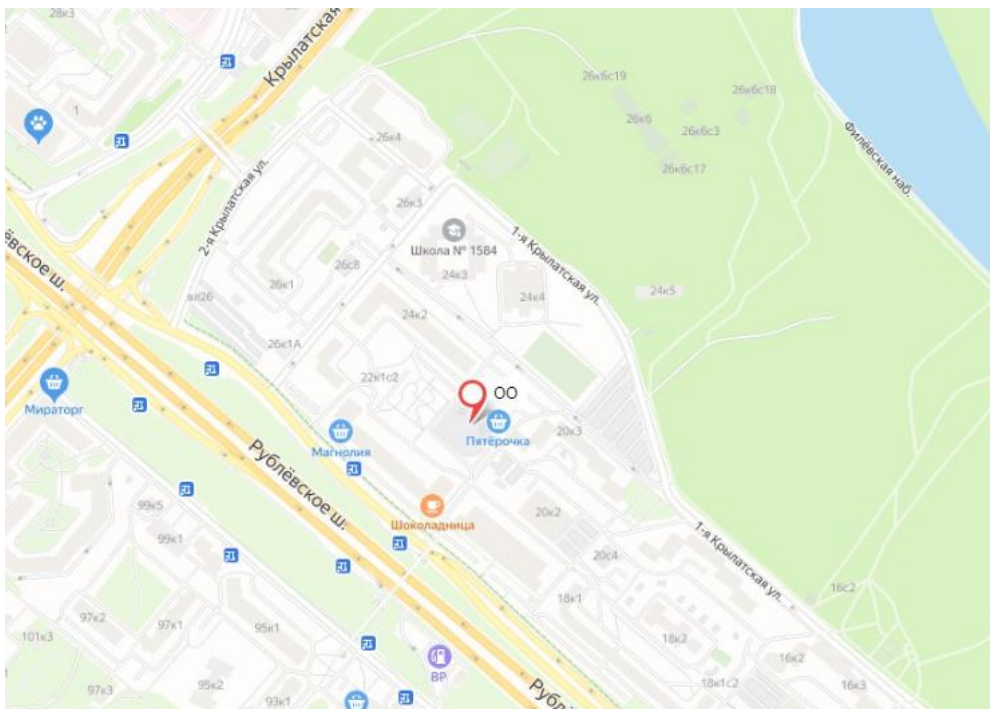
На территории района расположены 2 станции метро и 1 железнодорожная станция.

Кунцево - один из наиболее чистых районов города. Именно в Кунцево формируется роза ветров, продувающая Москву с Запада чистейшим воздухом. На территории района: ФГБУ «Национальный медицинский исследовательский центр кардиологии» Министерства здравоохранения Российской Федерации, ФГБУ «Центральная клиническая больница с поликлиникой» Управления делами Президента Российской Федерации, ФКУЗ «Центральная клиническая больница МВД России», ФГБУ «Национальный медицинский исследовательский центр сердечно-сосудистой хирургии им. А.Н. Бакулева» Министерства здравоохранения Российской Федерации, МФК «Кунцево Плаза», ТК «Трамплин», ГБУК города Москвы «Культурный центр «Рублево», ГБУК г. Москвы «КЦ «Зодчие», ФГБОУ высшего образования «Московский авиационный институт (национальный исследовательский университет)», Колледж геодезии и картографии МИИГАиК и многие другие организации и учреждения.

<sup>5</sup> Источник картографической информации. URL: <http://street-moscow.ru/czentrалnyj-okrug/czentrалnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

<sup>6</sup> Район Кунцево. URL: <https://kuntsevo.mos.ru/raion/history.php>

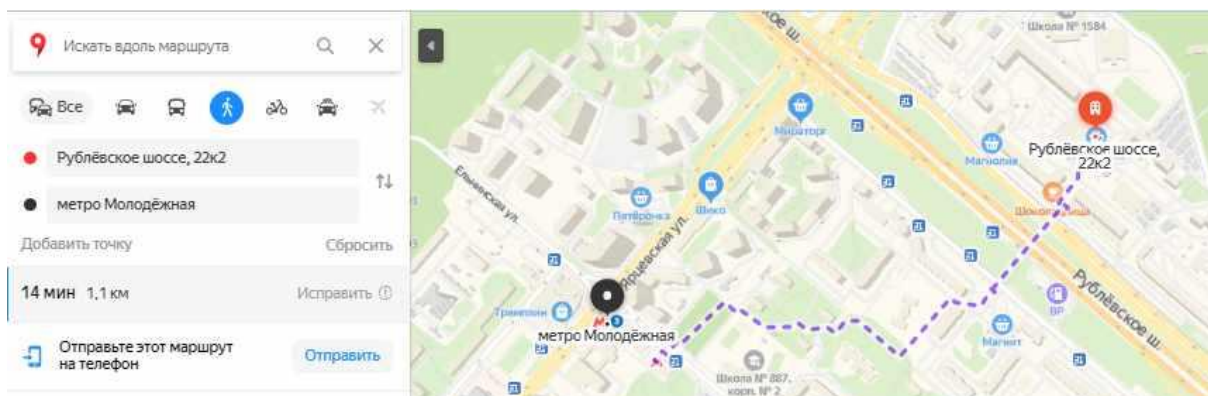
<sup>7</sup> Кунцево - район Западного округа Москвы <https://www.moscowmap.ru/okrug/zao/kuntsevo.html>



**Рис. 2. Расположение объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы<sup>8</sup>**

В непосредственной близости от объекта оценки расположена крупная магистраль района (ш. Рублевское).

Объект оценки расположен в 1,1 км<sup>9</sup> от станции метро «Молодежная» (14 мин. пешком).



**Рис. 3. Расстояние от объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы<sup>10</sup>**

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта с массой менее двенадцати тонн на территории ЗАО запрещен с 6 00 – 22 00 часов, въезд ночью разрешен при наличии специального пропуска. Парковка на прилегающей территории к зданию, в котором расположены помещения, организованная, также имеется стихийная парковка.

#### **Выводы по результатам описания местоположения**

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

- расположение в ЗАО, в непосредственной близости от крупной магистрали района (ш. Рублевское) в зоне многоэтажной жилой застройки;

<sup>8</sup> Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты

<sup>9</sup> Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

<sup>10</sup> Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты

- объект расположен в 14 минутах пешком от ст. метро Молодежная;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее);
- здание, в котором расположены оцениваемые помещения, имеет организованную парковку.

### 3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>11</sup>

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:07:0002001:7603
Адрес	г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2
Кадастровая стоимость	1 430 606 586,19 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	Торговое, офисное, фитнес-центр, гаражный комплекс
Год постройки	2017
Количество этажей	8, в том числе подземных: 2
Общая площадь дома, кв. м	27 617,2 кв. м
Материал стен	Бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
Материал перекрытий	н/д
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Физическое состояние здания	Хорошее

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

Таблица № 7. Критерии оценки технического состояния

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

Таблица № 8. Описание оцениваемых помещений

Наименование	Значение	
Адрес	г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2	
Кадастровый номер	77:07:0002001:7603	77:07:0002001:7595
Общая площадь, кв. м	523,7	148,7
Назначение	Нежилое помещение	
Фактическое использование	Торговое	
Этаж расположения	1	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы	
Состояние отделки	Хорошее	
Оконные заполнения	Металлопластиковые	

<sup>11</sup> Информация по данным сайта Росреестра

[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request!/ut/p/z1/pVFLTsMwFDwLC9a205TQ7kxbFVRo6Q\\_qbCIntZJU-cm1-exAnAikbkDiD0mNsOOIsmm7wPjM\\_ObNzHsGLlgAN6MPcUhFnGc0UZI4Z15\\_bPdQx0aD\\_hg5EF\\_hAWqgPoSzJrg\\_SBgh4P6nXxF0P9xzMFT97kGLjnWEoCMeMyEqpONBdlkRtq3BqDtrQTxpWlvroWVBiMBUawR5JnieJlwDcgqjPIgwoFepK6uK-yJ54IB0sFdbzi\\_uehNdMmXcbKMs1D5aBm69DKZAul4baguhNqi7Vh2S5c5C7Ui-aNjJQkRXLlQWforFgjDiXK5Vo5WtYeIoFx4Rb6OTUezZV45Y4q-fdm-le\\_IV7kpP7av5Wf5XW5MokIEEZ2xJ6FT2Y7RYkIkLGVZbZT7K5NbA5YFMvU5zQLnqcQ116km8\\_WCDr71ShSo05j0XrwEBnN33-oho\\_DS0wEY8MhOTMqFqobepARTpfwPg2Tc8b--8jPvkBEHjXpA!!/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object\\_data\\_id=77:7:2001:7249&dbName=firLite&region\\_key=177](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVFLTsMwFDwLC9a205TQ7kxbFVRo6Q_qbCIntZJU-cm1-exAnAikbkDiD0mNsOOIsmm7wPjM_ObNzHsGLlgAN6MPcUhFnGc0UZI4Z15_bPdQx0aD_hg5EF_hAWqgPoSzJrg_SBgh4P6nXxF0P9xzMFT97kGLjnWEoCMeMyEqpONBdlkRtq3BqDtrQTxpWlvroWVBiMBUawR5JnieJlwDcgqjPIgwoFepK6uK-yJ54IB0sFdbzi_uehNdMmXcbKMs1D5aBm69DKZAul4baguhNqi7Vh2S5c5C7Ui-aNjJQkRXLlQWforFgjDiXK5Vo5WtYeIoFx4Rb6OTUezZV45Y4q-fdm-le_IV7kpP7av5Wf5XW5MokIEEZ2xJ6FT2Y7RYkIkLGVZbZT7K5NbA5YFMvU5zQLnqcQ116km8_WCDr71ShSo05j0XrwEBnN33-oho_DS0wEY8MhOTMqFqobepARTpfwPg2Tc8b--8jPvkBEHjXpA!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:7:2001:7249&dbName=firLite&region_key=177)

Наименование	Значение	
Дверные заполнения	Металлопластиковые	
Отделка стен	Покраска	
Отделка потолков	Подвесные потолки	
Отделка полов	Плитка	
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено	
Кадастровая стоимость на 13.09.2019 г., руб. <sup>12</sup>	27 513 433,13	7 812 196,88

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>13</sup>:

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

<sup>12</sup> По данным сайта Росреестра, <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

<sup>13</sup> 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.*



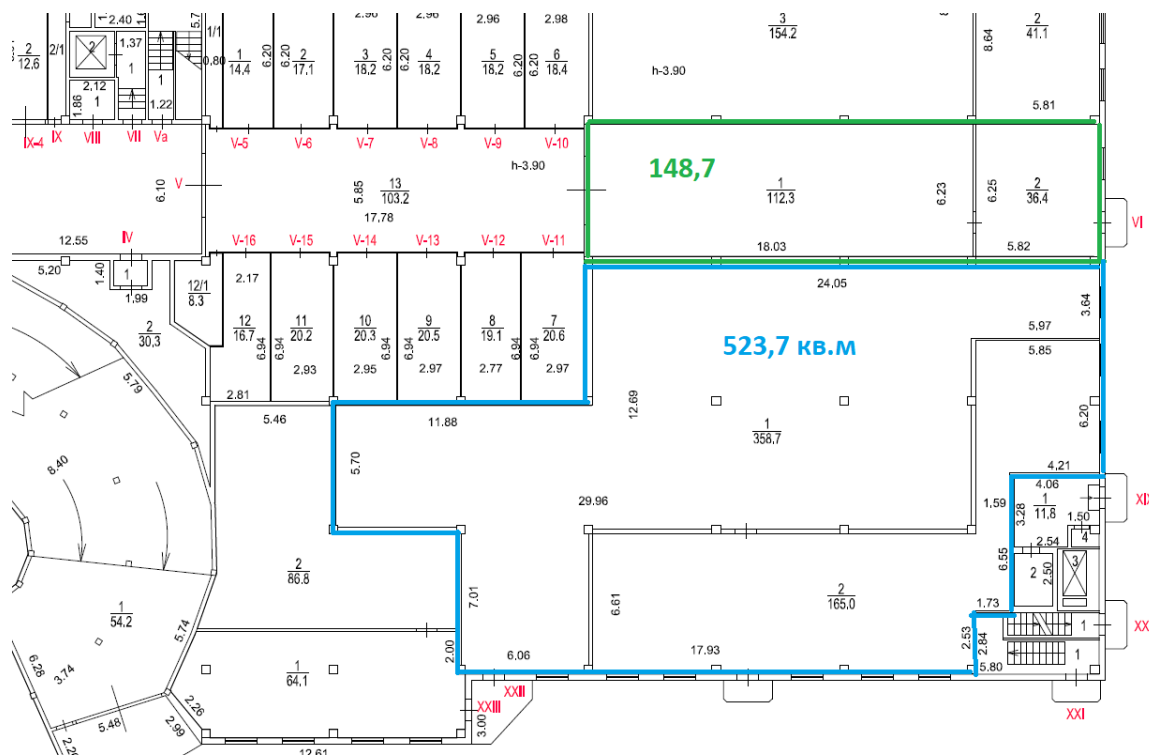


Рис. 4. Схема оцениваемых помещений на плане этажа №1

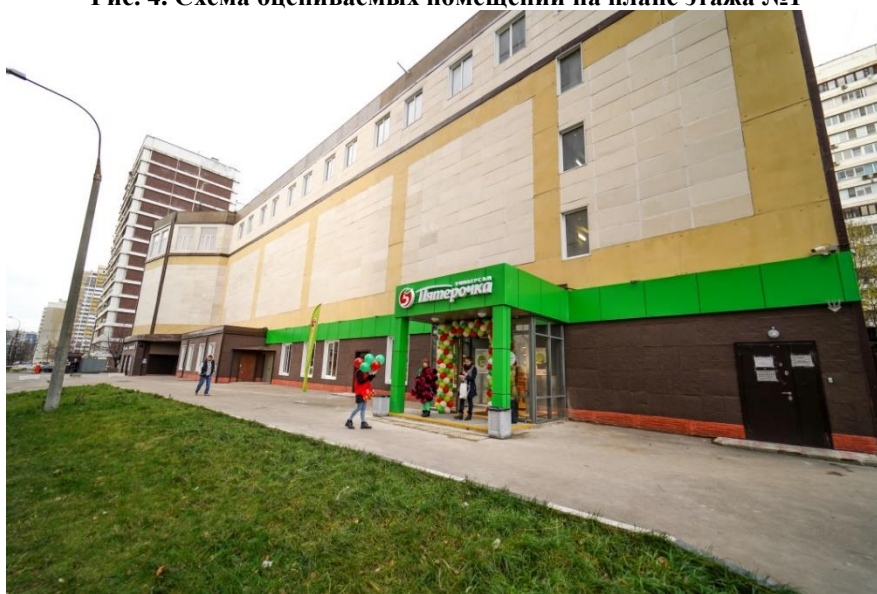


Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Состояние помещений



Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений





Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений

### 3.6. Назначение и текущее использование объекта оценки

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

На дату оценки помещения переданы в аренду по Договору №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года.

Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года носит долгосрочный характер (заключен на 10 лет). Согласно указанному Договору, минимальная ставка арендной платы после получения лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией<sup>14</sup> составляет 1 350 000 руб. в месяц без НДС (1 620 000 руб. в месяц с НДС) или 28 911,36 руб./кв. м в год с НДС.

<sup>14</sup> Согласно данным официальной информации из реестра лицензий Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка <http://fsrar.ru/licens/reestr> лицензия получена 15 апреля 2020 г.

Сведения из государственного реестра выданных, приостановленных и аннулированных лицензий на производство и оборот этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции	
№ п/п	1
Полное и сокращенное наименование организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя) с указанием ее организационно - правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг" Сокращенно: ООО "Агроторг"
ИНН организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	7825706086
КПП организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	784101001
Адрес (место нахождения), организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Россия, , Санкт-Петербург Город, , , , Невский Проспект, , , , 90/92
Адрес электронной почты организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	info@x5.ru
Место нахождения (адрес) обособленного подразделения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	Россия, , Москва Город, , , , Рублёвское Шоссе, 22, 2, , этаж 1, часть помещения XXII, часть помещения VI
КПП обособленного подразделения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	773145027
Код субъекта Российской Федерации по месту нахождения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	78
Код субъекта РФ по месту нахождения обособленного подразделения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	77
Вид лицензируемой деятельности организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Розничная продажа алкоголя
Номер ранее выданной лицензии	
Дата выдачи лицензии	26 янв 2018
Дата окончания действия лицензии	25 янв 2023
Номер лицензии, соответствующий номеру записи в реестре	77РПА0013713
Сведения о действии лицензии	действующая
Дата изменения сведений о действии лицензии	15 апр 2020
Основание изменения сведений о действии лицензии	решение о переоформлении лицензии
Наименование лицензирующего органа выдавшего лицензию	Департамент торговли и услуг города Москвы
Дата, время и место выездного обслуживания	
Уточненные сведения о выездном обслуживании	
Виды продукции	
Дата внесения изменений в сведения о лицензии по судебным актам и актам других органов	
История изменений сведений о действии лицензии	действующая от 2018-01-26; действующая от 2018-04-19; действующая от 2019-02-21; действующая от 2019-10-04; действующая от 2020-02-04; действующая от 15 апр 2020;
Номер бланка	ДТ 28074
Значения координат характерных точек границ земельного участка места осуществления деятельности заявителя и/или значения координат стационарного торгового объекта или стационарного объекта общественного питания (широта и долгота в формате градусы, минуты, секунды)	широта - 55° 44' 37"; долгота - 37° 25' 46"

Рис. 5. Сведения о лицензии

Арендатор обязан содержать помещения в чистоте, порядке и исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Данная ставка арендной платы не включает в себя коммунальные платежи (п. 2.13 Договора №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года).

В результате расчетов, проведенных Оценщиком (см. п. 6.3.4 Отчета), арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 32 518,6 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 11%. С учетом вариативности цен на рынке аренды контрактные условия являются рыночными.

С учетом состава арендной ставки оцениваемых помещений (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

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

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



## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>15</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>16</sup>																																																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2020 г. составил в текущих ценах 25 317,7 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2019 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2020 г. по отношению к ценам I квартала 2019 г. составил 99,9%.	По итогам 2017 года составил в текущих ценах 15 724,9 млрд руб. <sup>17</sup> Рост валового регионального продукта (ВРП) в Москве в 2019 г. ожидается на уровне 2,4% к показателю 2018 г. <sup>18</sup>																																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,4%, в январе-мае 2020 г. -97,6%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 86,5%, в январе-мае 2020 г. - 96,6%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-мае 2020 г. -98,6%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2020 г. составил 669,1 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. – 2 877,4 млрд рублей, или 99,3%.	Индекс промышленного производства в январе-мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,7%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил: в январе-мае 2020 года 299 468,2 млн рублей, или 87,7 % к январю-маю 2019 года.																																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>19</sup>	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>20</sup>																																																				
	<table border="1"> <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%	<table border="1"> <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%																																																					

<sup>15</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – май 2020 года» (опубликовано 19.06.2020) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: [https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-05-2020\(1\).pdf](https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-05-2020(1).pdf)

<sup>16</sup> Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-мае 2020 года» (опубликовано 08.07.2020) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>

<sup>17</sup> Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «ВРП в текущих ценах в 2010-2017 гг.» URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/64633>

<sup>18</sup> Рост ВРП Москвы в 2019 году прогнозируется на уровне 2,4%, <https://tass.ru/ekonomika/7002180>

<sup>19</sup> 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>

<sup>20</sup> Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве, <https://mosstat.gks.ru/folder/64633>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>15</sup>		Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>16</sup>	
	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 мае 2020 г. составил 2 257,3 млрд рублей, или 80,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. – 12 553,5 млрд рублей, или 93,9%.		В мае 2020 года оборот оптовой торговли составил 1 852,0 млрд рублей, или 76,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2019 года.  Оборот розничной торговли в январе-мае 2020 г. составил 90,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года	
Индекс потребительских цен	В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары -100,2%, непродовольственные товары -100,3%, услуги - 100,5%.  Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2020 г. составил 100,3%, с начала года -101,6% (в мае 2019 г. -100,3%, с начала года -101,9%).  Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,2%.		Индекс потребительских цен в мае 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, за январь-май 2020 г. – 101,9% с начала года.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2020 г. составила 49 306 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 1,0% (в январе-апреле 2020 г. - на 6,7%).  Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 июня 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.  Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 июня 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.		Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2020 года, по оперативным данным составила 101 551,2 рубля и уменьшилась по сравнению с апрелем 2019 года на 1,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2020 года составила 96,6% к уровню апреля 2019 года.  На конец апреля 2020 года уровень регистрируемой безработицы составил 1,1% 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 <sup>21</sup>			
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 26 марта 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» <sup>22</sup>  По данным Moody's (8 февраля 2019 г.)_ долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). <sup>23</sup>  08 февраля 2020 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом. <sup>24</sup>		Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А). <sup>25</sup>	

<sup>21</sup> 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2019 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2019. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

<sup>22</sup> S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 27 марта 2020 г. // <https://iz.ru/992159/2020-03-27/sp-podtverdilo-reiting-rossii-na-urovne-vvv-so-stabilnym-prognozom>

<sup>23</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>24</sup> Fitch сохранило рейтинг России на уровне BBB, 08 февраля 2020 г. // <https://www.bfm.ru/news/436058>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>15</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>16</sup>
	<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 придется 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 экономической 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. Его влияние выразится во временной заморозке бизнес- и общественной активности, в базовом сценарии продлится один-два месяца и в наибольшей степени воздействует на сегмент гостиничной и торговой недвижимости.</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 периоде в три-шесть месяцев мы увидим 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 действия<sup>26</sup>.</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 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) до 42,37 (02.07.20) долл. США/барр).</p> <p>Решения руководства страны, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику.<sup>27</sup></p>	

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

<sup>25</sup> Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: [https://raex-a.ru/files/REG\\_2019\\_Analytica\\_Block\\_Web.pdf](https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf)

<sup>26</sup> По материалам:

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

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

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

<sup>27</sup> Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №2 (50) февраль 2020 года (дата публикации 30.03.2020 г.) // URL: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27771/EC\\_2020-02.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27771/EC_2020-02.pdf)

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-мае 2020 года в г. Москва отмечалось снижение объемов промышленного производства, снижение розничной торговли, увеличилась номинальная начисленная заработная плата. Однако, в условиях пандемии, вызванной COVID-19, указанные показатели могут улучшиться во втором полугодии 2020 г. вследствие повышения оборотов торговли, роста объема производства. Однако, в связи с 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 нежилое торговое помещение.

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

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

Классификация торговых объектов по размерам<sup>28</sup>.

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

<sup>28</sup> 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/>)



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

***Объект оценки целесообразно позиционировать как магазин, при этом по масштабу объект можно отнести к категории супермаркетов (универсамов).***

### 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

**Общая ситуация.** Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения ожидают рынок во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы ищут совместно пути смягчения для обеих сторон последствий кризиса, в частности, при содействии государственных мер поддержки. До конца года ожидается снижение активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродовольственного профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам.

<b>Основные показатели*</b>	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	519,5
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м <sup>2</sup> , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г.	
Источник: Knight Frank Research, 2020	

**Рис. 6. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы<sup>29</sup>**

<sup>29</sup> Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 1 квартал 2020 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>



**Рис. 7. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей<sup>30</sup>**

По итогам I квартала 2020 г. общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 13,5 млн кв. м (GLA - 6,51 млн кв. м). Рост обеспечило открытие двух торговых центров в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 тыс. кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 тыс. кв. м). Стоит отметить, что второй объект на текущий момент не функционирует в связи с введенными ограничениями на работу развлекательных центров.

Анонсированные ранее открытия первого квартала двух аутлетов The Outlet и Vnukovo Premium Outlet, а также объекты редевелопмента сети кинотеатров ADGgroup, перенесены на следующие кварталы.

<sup>30</sup> Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 1 квартал 2020 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

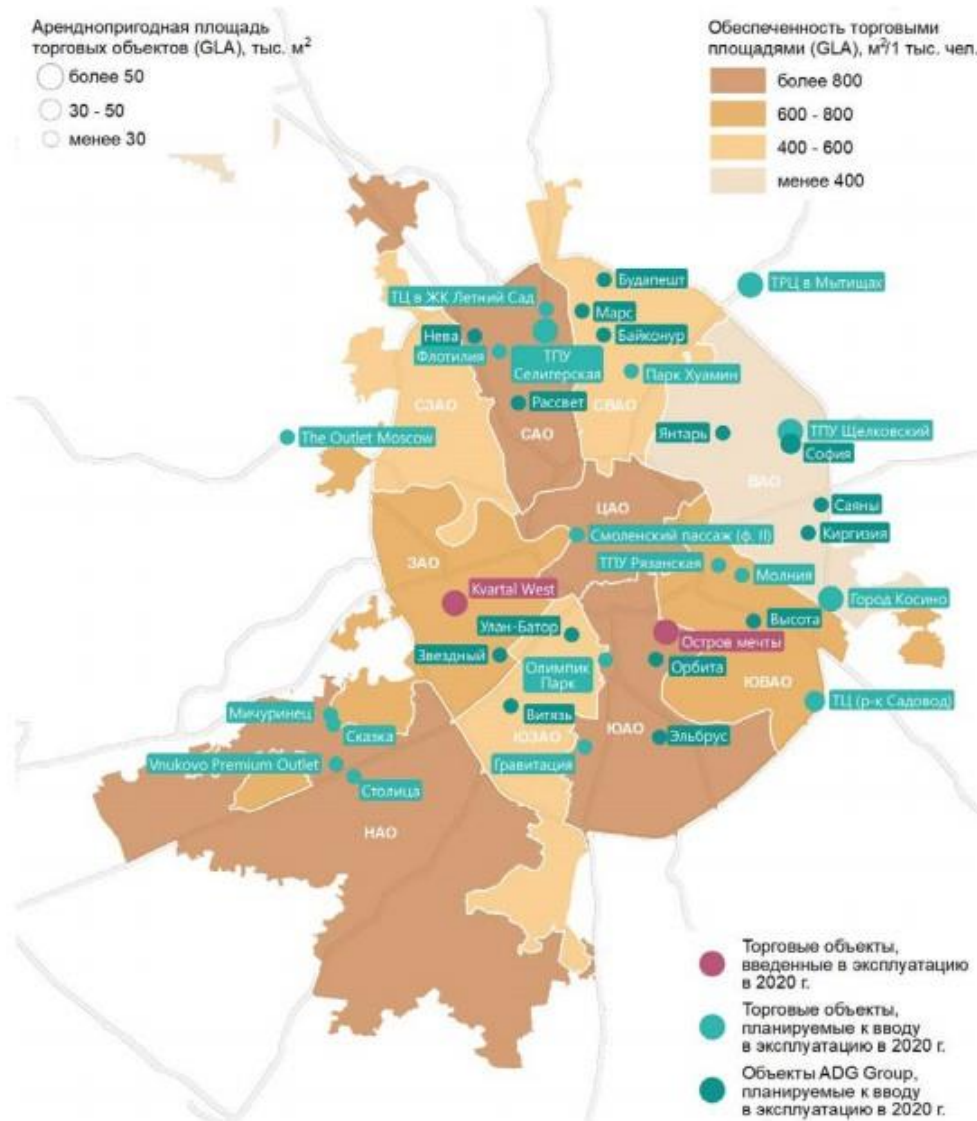


Рис. 8. Торговые центры, открывшиеся и планируемые к открытию в 2020 г.<sup>31</sup>

**Спрос.** Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за 1 кв. 2020 г. существенно не изменился (относительно IV кв. 2019 г.) и составил 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже показателя 1 квартала 2019 г. и на 0,4 п. п. выше итогового показателя 2019 г. Стоит отметить, что в расчете вакансии не учитывался ТЦ «Остров Мечты», т.к. на момент исследования объект не осуществлял работу. В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта.

В 1 квартале 2020 г. на российский рынок вышло 4 международных розничных оператора, что на 1 меньше, чем за аналогичный период 2019 года. Среди дебютантов – бренды, соответствующие ценовым сегментам «выше среднего», различных профилей: «одежда, обувь, белье», «спорт», «косметика и парфюмерия».

Ожидается выход брендов «&OtherStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimi» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ «Европейский», датской сети товаров для дома «JYSK».

Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 г. против 20 годом ранее.

<sup>31</sup> Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 1 квартал 2020 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>



Основной прирост обеспечено развитием таких брендов как: BRUSNIKA, 12Storeez, Amestore. Профиль большинства российских брендов – это «одежда» (95%); 44% брендов позиционируют себя в среднем ценовом сегменте, около трети (27%) – игроки сегмента «выше среднего».

В конце 1 квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономического процесса, в частности на рынок торговли – как на девелоперов, так и ритейлеров.

В условиях существующей неопределенности и введение принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового. Стоит отметить «мобилизацию», которую проявляют участники рынка – так ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект «Свободные мощности», который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства. Компания Bosco задействовала часть производства для пошива медицинских масок, косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков.

**Коммерческие условия.** По итогам 1 квартала 2020 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие колебания по уровню верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, связанные в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м <sup>2</sup> )	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м <sup>2</sup> )	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м <sup>2</sup> )	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м <sup>2</sup> )	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря > 1 000 м <sup>2</sup>	0–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м <sup>2</sup>	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м <sup>2</sup>	0–16 000	6–12
300–500 м <sup>2</sup>	0–25 000	5–12
150–300 м <sup>2</sup>	8 000–18 000	6–14
100–150 м <sup>2</sup>	16 000–36 000	10–14
50–100 м <sup>2</sup>	25 000–80 000	12–14
0–50 м <sup>2</sup>	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м <sup>2</sup> )	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов  
Источник: Knight Frank Research, 2020

**Рис. 9. Условия аренды в торговых центрах Москвы<sup>32</sup>**

Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне «фуд-корта» и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./кв. м/год. В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 кв. м для якорных аренда-

<sup>32</sup> Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 1 квартал 2020 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

торов. Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000-10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов – 1 500 - 3 000 руб./кв. м/год.

Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

**Прогноз.** Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2020 г. на столичном рынке будет введено около 794 тыс. кв. м торговых площадей. Из 29 заявленных к открытию торговых центров четыре объекта – торговые центры в составе ТПУ: «Щелковский» (GLA 70 тыс. кв. м), «Рязанская» (GLA – 14 тыс. кв. м) и «Рассказовка» (GLA – 18,6 тыс. кв. м), ТПУ «Селигерская» (GLA 145 тыс. кв. м).

Среди заявленных к открытию крупнейшими проектами являются ТРЦ «в Мытицах ГК «Ташир» (GLA – 144 тыс. кв. м) и ТРЦ «Город Косино» (GLA – 72 тыс. кв. м). Также в планах открытие двух премиум аутлет-центров Vnukovo Premium Outlet (GLA 11,9 тыс. кв. м) и The Outlet Moscow (GLA 14,5 тыс. кв. м).

Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. кв. м), «Селигерская» (GBA – 145 тыс. кв. м) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. кв. м) девелопером «Ташир», ТПУ «Щелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. кв. м), ТПУ «Ховрино» (GBA – 25 тыс. кв. м). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Нагатинская», компанией «Три эс ритейл», связанной с 3S Property Development, были приобретены 99% ТПУ «Некрасовка», в состав которой войдет торговый центр арендопригодной площадью 37,5 тыс. кв. м. Компания Икеа намерена приступить к строительству торгового центра в составе ТПУ «Петровско-Разумовская» (GBA ок. 140 тыс. кв. м). Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2020–2024 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 000 кв. м/73 000 кв. м), сроки реализации – конец 2020 г., анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 кв. м), объявлено о реализации проекта ритейл-парка на Варшавском шоссе, в состав которого войдут 6 гипермаркетов, сроки реализации 2 кв. 2022 г. Компания Икеа намерена построить торговый центр в черте города Москвы на территории бывшего завода «Серп и Молот». Также на территории бывших заводских земель «Сатэкс» построят торговый комплекс общей площадью более 42 тыс. кв. м. На площади Курского вокзала планируется торговый центр «Chkalov» (GLA – 45,3 тыс. кв. м) девелопера Ikon Development.

Проекты районных торговых центров представлены объектами торговый центр на ул. Авиастроителя Миля общей площадью 11 000 кв. м по соседству с действующим ТЦ «Миля» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 кв. м, планируемое открытие в 2021 году. С учетом заявленного ввода и влияние негативных последствий глобальных проблем на участников рынка ожидается увеличение вакансии до 11%.

Название	Адрес	GBA	GLA
ТПУ Селигерская	Дмитровское ш. / Коровинское ш.	160 000	145 000
ТРЦ в Мытицах	Ярославское ш., д. 2Б	175 000	144 000
Город Косино	Новоухтомское шоссе	127 000	72 000
ТПУ Щелковский	Щелковское ш., 75	100 000	70 000
Флотилия	Флотская ул., д. 7, стр. 1	28 000	23 000
Смоленский пассаж (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	58 437	19 647
ТПУ Рассказовка (Сказка)	ш. Боровское/ул. Корнея Чуковского	29 000	18 608
Гравитация	Чертановская ул.	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
Молния	Рязанский проспект в ЖК кварталы 21,19	18 450	14 020
ТПУ "Рязанская"	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Vnukovo Premium Outlet	деревня Лапшинка	17 000	11 900
Олимпик Парк	Электролитный пр-д, д. 3Б	20 000	11 000
Столица	Московский, Киевское шоссе	18 000	10 000

Источник: Knight Frank Research, 2020

**Рис. 10. Наиболее значимые торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2020 г.<sup>33</sup>**

#### Структура предложения на рынке аренды по административным округам

На рынке аренды торговой недвижимости Москвы в 4-м квартале 2019 г. в сегменте неклассифицированных объектов (помещения и ОСЗ) предлагалось около 17,5 тыс. объектов; максимальный объем предложений был представлен в Центральном округе. В данной локации можно выделить:

- на 1-2 этажах ТДЦ «Китай город» предлагались в аренду 6 тыс. кв. м;
- на Фрунзенской набережной в выставочном центре «Росстройэкспо» экспонировалось помещение площадью 4500 кв. м для размещения магазина или фитнес-центра;
- на улице Мясницкая было выставлено помещение площадью 4 200 кв. м для организации торговой или банковской деятельности.

Крупные торговые помещения отмечены в разных районах города:

- в Юго-Западном округе на улице Обручева на 3-м и 5-м этажах торгового здания предлагались помещения общей площадью 9,5 тыс. кв. м;
- в ЮВАО на 1-й линии домов, в непосредственной близости от метро Дубровка, предлагалось помещение общей площадью 9 000 кв. м с возможностью аренды частями от 900 кв. м;
- в Южном округе на 23-м км МКАД в многофункциональном центре экспонировалось помещение площадью 9 тыс. кв. м.

Минимальный объем торговых площадей (менее 1% в каждом) характерен для удаленных локаций города – Зеленоградского и Троицкого округов, а также для делового квартала «Москва-Сити», где в аренду предлагалось около 29 тыс. кв. м торговых помещений.

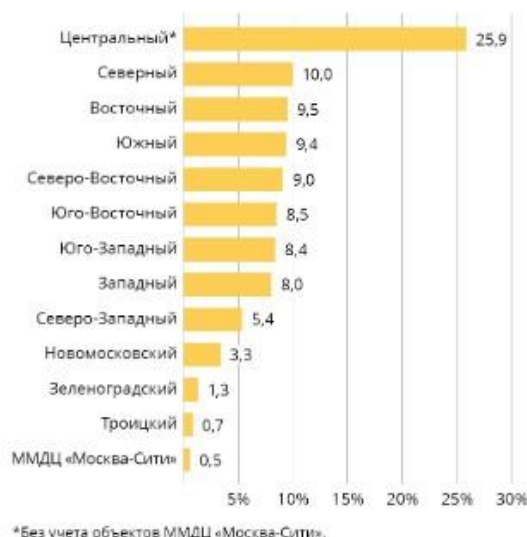
В рассматриваемый период на рынке преобладали помещения площадью менее 200 кв. м, их доля составила более 50%. В ММДЦ «Москва-Сити» более 35% свободных помещений – площадью до 50 кв. м.

Административные округа	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный*	6525	1 637 146
Северный	2527	560 819
Восточный	2380	533 362
Южный	2354	605 487
Северо-Восточный	2272	517 055
Юго-Восточный	2151	536 920
Юго-Западный	2111	477 768
Западный	2009	461 720
Северо-Западный	1354	277 344
Новомосковский	834	135 451
Зеленоградский	336	56 674
Троицкий	185	27 765
ММДЦ «Москва-Сити»	127	28 698

\*Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

**Рис. 11. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по округам Москвы. 4 кв. 2019 г.<sup>34</sup>**

<sup>33</sup> Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 1 квартал 2020 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>



**Рис. 12. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по округам Москвы. 4 кв. 2019 г., % от общего количества<sup>35</sup>**

### Структура предложения на рынке аренды по форматам торговых центров

В структуре предложения торговых центров Москвы преобладали помещения в торговых центрах районного и микрорайонного форматов, на долю которых пришлось более 70% экспонируемых площадей. Максимальное число помещений предлагалось в аренду в торговом центре районного формата Metromall на Дмитровском шоссе – более 50 помещений (от 10 до 1000 кв. м), в том числе 1 тыс. кв. м на 1-м этаже торговой галереи около эскалаторной группы; в ТД «Люкс», расположенном в Олимпийской деревне, предлагались в аренду торговые помещения площадью от 3 до 4 тыс. кв. м. Большая часть помещений в районных и микрорайонных торговых центрах – площадью менее 100 кв. м.

В торговых центрах окружного формата экспонировалось более 55 тыс. кв. м. Максимальное количество торговых помещений отмечено в торговых центрах: ТЦ Lotte Plaza (от 33 до 407 кв. м), ТЦ «Вива!» (от 5 до 701 кв. м), ТЦ «Витте Молл» – помещения от 6 кв. м (под островную торговлю) до 1 000 кв. м, ТЦ «Северное Сияние» – торговые помещения от 5 кв. м (на 1-м этаже у входа в ТЦ) до 550 кв. м. Крупные помещения представлены: в ТЦ «Новочеркасский» (3 000 кв. м на -1 этаже), на 4-м этаже ТЦ «Щелковский» выставлено помещение площадью 2 тыс. кв. м.

В торговых центрах регионального формата в 4-м квартале на открытом рынке экспонировалось более 120 помещений. Значительное количество свободных площадей зафиксировано в ТРЦ Magi – помещения площадью от 25 до 1041 кв. м – максимальное по площади помещение расположено на 4-м этаже, с возможностью частичной аренды. Торговые помещения площадью более 2 тыс. кв. м представлены в торговых центрах «Филлион», «Хорошо!», «Атриум» и «Принц Плаза».

В торговых центрах суперрегионального формата было выставлено около 80 вакантных помещений. Крупнейшее торговое помещение, площадью 5 000 кв. м, экспонировалось в ТРЦ «Шелковый путь» – помещение расположено на 2-м этаже комплекса, предусмотрена возможность аренды частями от 50 кв. м.

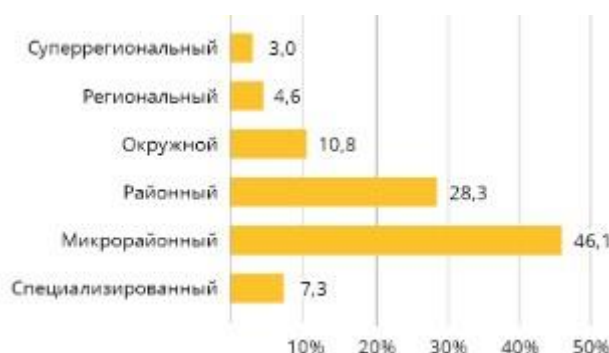
<sup>34</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

<sup>35</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))



Форматы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Суперрегиональный	81	16 483
Региональный	124	28 009
Окружной	292	57 727
Районный	768	190 912
Микрорайонный	1252	268 328
Специализированный	197	55 931

**Рис. 13. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по форматам. Москва, 4 кв. 2019 г.<sup>36</sup>**



**Рис. 14. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по форматам. Москва, 4 кв. 2019 г.<sup>37</sup>**

#### Структура предложения на рынке купли-продажи по административным округам города

На рынке торговой недвижимости Москвы в 4-м квартале 2019 г. в сегменте неклассифицированных объектов было выставлено на продажу около 12 000 помещений и ОСЗ. Максимальный объем представлен в Центральном округе города, где на продажу выставлены крупные объекты:

- ОСЗ торгового назначения общей площадью 18 тыс. кв. м, расположенное на улице Б. Декабрьская;
- два здания торгового назначения общей площадью 16 244 кв. м, полностью заполненные арендаторами;
- 9-этажное ОСЗ общей площадью 14 тыс. кв. м со стеклянным куполом, расположенное на улице Лесная.

Значительные объемы торговых площадей представлены в Южном, Юго-Западном и Восточном административных округах, где выставлены на продажу крупные объекты, в том числе торговые центры:

- в ЖК «Зиларт» экспонировался 3-этажный универмаг общей площадью 23,3 тыс. кв. м;
- в Южном округе выставлено на продажу 7-этажное ОСЗ общей площадью 15,5 тыс. кв. м;
- в Юго-Западном округе торговое здание общей площадью 14,8 тыс. кв. м без отделки, расположенное в районе Котловка на Нагорной улице.

Также необходимо отметить выставленные на продажу торговые помещения в ЖК «Лица» общей площадью 14,1 тыс. кв. м. В деловом квартале «Москва-Сити» на продажу предлагались около 80 помещений торгового назначения.

<sup>36</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

<sup>37</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

Северный и Северо-Восточный округа города характеризовались значительным количеством небольших помещений (площадь менее 100 кв. м) – более 30% в каждой локации.

Административные округа	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный*	3525	2 699 183
Новомосковский	1312	297 334
Южный	1289	937 373
Северо-Восточный	1167	583 311
Западный	1150	747 370
Юго-Западный	1150	731 210
Северный	1106	674 002
Восточный	988	558 242
Юго-Восточный	660	502 539
Северо-Западный	615	483 808
Зеленоградский	100	35 766
ММДЦ «Москва-Сити»	81	55 038
Троицкий	63	23 300

\* Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Рис. 15. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по округам Москвы. 4 кв. 2019 г.<sup>38</sup>

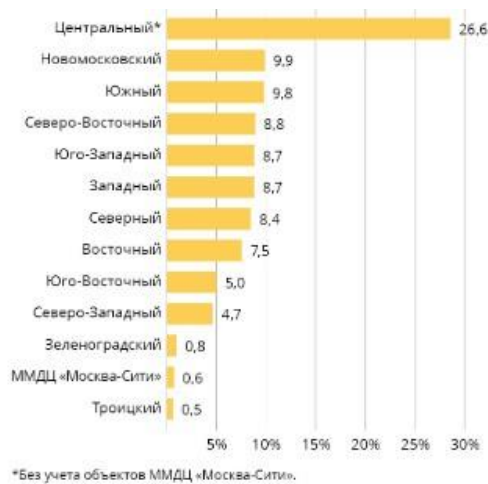


Рис. 16. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по округам Москвы. 4 кв. 2019 г., % от общего количества<sup>39</sup>

#### Структура предложения на рынке купли-продажи по форматам торговых центров

Максимальный объем торговых помещений был представлен в торговых центрах районного и микрорайонного форматов. На открытом рынке экспонировались торговые центры: «Перовский» в районе Новогиреево (18,3 тыс. кв. м), «Триумфальный» в Гагаринском районе (14,9 тыс. кв. м), «Алфавит» (14,3 тыс. кв. м), «Прага»

<sup>38</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

<sup>39</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

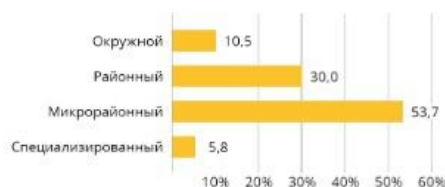
(13,9 тыс. кв. м), «Лухмановский» (12,8 тыс. кв. м), «Новоарбатский» (12,2 тыс. кв. м), «Солнечный рай» (11,7 тыс. кв. м). Объекты микрорайонного формата выставлены на продажу в разных округах города: ТЦ «Океан» (4,9 тыс. кв. м); ТЦ «Филевский» (4,3 тыс. кв. м); ТЦ «Фили» (4 тыс. кв. м); ТЦ «Март» (4 тыс. кв. м).

Среди предложений в специализированных торговых центрах можно выделить выставленный на продажу ТЦ «Спорт Хит» общей площадью 24,6 тыс. кв. м, расположенный в Западном округе, а также ТЦ «Электроника на Пресне», общей площадью 15,8 тыс. кв. м, в состав которого входит торговая галерея и административное здание (8,8 тыс. кв. м).

На продажу также выставлен ТРЦ «Галактика» (окружной формат) общей площадью 23 тыс. кв. м, расположенный в ЮВАО.

Форматы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Окружной	67	138 130
Районный	192	263 729
Микрорайонный	344	169 881
Специализированный	37	68 820

**Рис. 17. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по форматам. Москва, 4 кв. 2019 г.<sup>40</sup>**



**Рис. 18. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по форматам. Москва, 4 кв. 2019 г., % от общего количества<sup>41</sup>**

#### Ставки аренды по округам города

На рынке аренды торговой недвижимости Москвы в 4-м квартале 2019 г. средневзвешенная ставка составила 25 168 руб./кв. м/год (здесь и далее без НДС), что на 5,8% ниже значения аналогичного показателя в 3-м квартале.

Высокие ставки аренды, превышающие 37 тыс. руб./кв. м/год, зафиксированы в Центральном округе города. По максимальным ставкам, свыше 280 тыс. руб./кв. м/год, предлагались в аренду помещения площадью до 50 кв. м формата street retail, расположенные на основных торговых улицах города (Новый Арбат, Грузинский Вал, Тверская), а также на площади Курского вокзала.

Минимальные ценовые показатели были характерны для удаленных локаций – Новомосковского (15,5 тыс. руб./кв. м/год), Зеленоградского (14,5 тыс. руб./кв. м/год) и Троицкого (13,7 руб./кв. м/год) округов. В Новомосковском округе по максимальным ставкам, более 230 тыс. руб./кв. м/год, предлагались площади под островную торговлю в ТРЦ «Саларис», открытом в середине 2019 г.

Крупные торговые объекты экспонировались:

- в ЦАО: на 1-2 этажах ТДЦ «Китай город» 6 тыс. кв. м – по ставке 6,4 тыс. руб./кв. м/год; 4500 кв. м в выставочном центре «Росстройэкспо» для размещения магазина или фитнес-центра за 9,8 тыс. руб./кв. м/год; помещение площадью 4200 кв. м для организации торговой или банковской деятельности на улице Мясницкая было выставлено за 12 тыс. руб./кв. м/год;
- в Юго-Западном округе на улице Обручева на 3-м и 5-м этажах торгового здания предлагались помещения общей площадью 9,5 тыс. кв. м за 10 тыс. руб./кв. м/год;

<sup>40</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

<sup>41</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

- в ЮВАО на 1-й линии домов, в непосредственной близости от метро Дубровка, предлагалось в аренду помещение общей площадью 9000 кв. м с возможностью аренды частями (от 900 кв. м) по ставке 5,5 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенная ставка на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями или хранилищами, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства), в среднем по городу составила 25 521 руб./кв. м/год. Значение аналогичного показателя для помещений под общепит (кафе, рестораны) в рассматриваемый период – 28,4 тыс. руб./кв. м/год; по ставке 43,4 тыс. руб./кв. м/год в аренду предлагается помещение бывшего ресторана «Арагви» (1 761 кв. м).

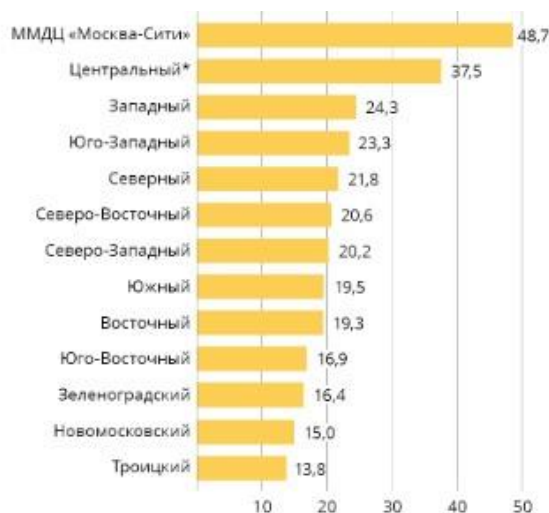
Максимальные ставки, превышающие 230 тыс. руб./кв. м/год, кроме исторического центра города, были характерны для помещений формата street retail в разных районах города, площадью менее 50 кв. м, расположенных в непосредственной близости от станций метро. По минимальным ставкам (менее 3 тыс. руб./кв. м/год) в аренду предлагались помещения площадью от 300 до 500 кв. м в подвальных и цокольных этажах зданий, а также объекты, требующие ремонта.

Административные округа	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
ММДЦ «Москва-Сити»	7711	192 095	48 681	2%	66 712
Центральный*	3463	300 000	37 495	-4%	38 820
Западный	4364	240 000	24 256	-9%	25 253
Юго-Западный	2613	255 682	23 271	-9%	24 098
Северный	3528	261 439	21 799	-3%	22 727
Северо-Восточный	2954	249 057	20 575	-3%	21 818
Северо-Западный	3723	272 727	20 156	-3%	24 000
Южный	3312	245 455	19 544	-5%	22 800
Восточный	2543	291 755	19 270	-7%	22 725
Юго-Восточный	3503	231 818	16 936	-10%	19 636
Зеленоградский	3273	125 880	16 393	-3%	14 400
Новомосковский	2618	233 766	15 007	10%	16 043
Троицкий	3038	94 003	13 767	4%	14 400

\*Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

**Рис. 19. Ставки аренды объектов торгового назначения по округам Москвы, 4 кв. 2019 г., руб./кв. м/год (без НДС)<sup>42</sup>**

<sup>42</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))



\*Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

**Рис. 20. Средневзвешенные ставки аренды объектов торгового назначения по округам Москвы. 4 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м/год (без НДС)<sup>43</sup>**

#### Ставки аренды по форматам торговых центров

В 4-м квартале 2019 г. средневзвешенная ставка аренды на помещения в ТРЦ суперрегионального формата, представленные на открытом рынке, составила около 30 тыс. руб./кв. м/год. По минимальной ставке предлагалось помещение площадью 5 000 кв. м в ТРЦ «Шелковый путь»; максимальные ставки (более 230 тыс. руб./кв. м/год) зафиксированы на площади, предназначенные под островную торговлю в ТРЦ «Саларис» и ТРЦ Columbus. Средневзвешенная ставка аренды в торговых центрах регионального формата составила 20 418 руб./кв. м/год. Торговые помещения площадью более 2 тыс. кв. м предлагались в торговых центрах: «Филлион» 2,5 тыс. кв. м – по ставке 10,9 тыс. руб./кв. м/год, «Принц Плаза» 2259 кв. м – 15,5 тыс. руб./кв. м/год, в ТРЦ «Хорошо!» и «Атриум» помещения по 2 тыс. кв. м были выставлены по ставкам 15,3 тыс. руб./кв. м/год и 13,6 тыс. руб./кв. м/год соответственно.

Средневзвешенная ставка в торговых центрах окружного формата составила 24 649 руб./кв. м/год. По ставкам, превышающим 150 тыс. руб./кв. м/год, экспонировались торговые площади под островную торговлю в ТРЦ «Витте Молл», «Клён», «Александр Лэнд» и «Северное Сияние». В ТРЦ «Борисовский» предлагались в аренду торговые помещения площадью от 5 кв. м до 9 566 кв. м по ставке 8,7 тыс. руб./кв. м/год. Средневзвешенные ставки аренды на торговые помещения в районных и микрорайонных торговых центрах в 4-м квартале 2019 г. были ниже 24 тыс. руб./кв. м/год.

В специализированных торговых центрах максимальный уровень ставок отмечен в ТЦ «Москвичка», расположенном на Новом Арбате, – на помещения площадью менее 50 кв. м, имеющие отдельный вход, предназначенные, в том числе, для размещения кафе.

Средневзвешенная ставка на площади в прикассовых зонах составила 55 225 руб./кв. м/год; на площади под островную торговлю – 70 334 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенная удельная ставка аренды в деловом квартале «Москва-Сити» составила 48 681 руб./кв. м/год. Ставки свыше 150 тыс. руб./кв. м/год в данной локации отмечены на помещения площадью менее 100 кв. м в ТРЦ «Афимолл», в комплексе «Башня Федерация» на помещения, расположенные в торговых галереях на 1-м этаже, на помещения в МФК «Город Столиц», «Империя», «iQ-квартал» на первых этажах для размещения кафе.

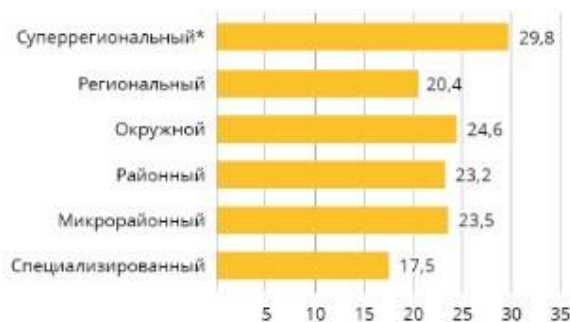
<sup>43</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))



Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Суперрегиональный*	3818	300 000	29 814	2%	49 587
Региональный	6188	163 636	20 418	-7%	28 411
Окружной	3636	254 542	24 649	-2%	36 678
Районный	3528	291 755	23 182	-6%	27 792
Микрорайонный	3273	201 299	23 508	8%	27 273
Специализированный	4545	218 182	17 537	11%	19 636

\* По отношению ко 2-му кварталу 2019 г.

**Рис. 21. Ставки аренды объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Москва, 4 кв. 2019 г., руб./кв. м/год (без НДС)<sup>44</sup>**



\* По отношению ко 2-му кварталу 2019 г.

**Рис. 22. Средневзвешенные ставки аренды объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Москва. 4 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м/год (без НДС)<sup>45</sup>**

#### Цены предложений по округам города

На рынке купли-продажи торговой недвижимости Москвы в 4-м квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 210 312 тыс. руб./кв. м (здесь и далее без НДС), что на 2,3% выше значения показателя предыдущего квартала.

Высокий уровень цен в сегменте неклассифицированных объектов отмечен в Центральном округе (316,3 тыс. руб./кв. м), где выставлены на продажу крупные торговые объекты, цены на которые в рассматриваемый период составили:

- ОСЗ торгового назначения общей площадью 18 тыс. кв. м, расположенное на улице Б. Декабрьская – 176,7 тыс. руб./кв. м;
- два здания торгового назначения общей площадью 16 244 кв. м, полностью заполненные арендаторами, – 251,8 тыс. руб./кв. м;
- 9-этажное ОСЗ общей площадью 14 тыс. кв. м со стеклянным куполом, расположенное на улице Лесная – 227,9 тыс. руб./кв. м.

Крупные объекты в других округах города были выставлены по ценам:

- 3-этажный универмаг общей площадью 23,3 тыс. кв. м в ЖК «Зиларт» – 156,7 тыс. руб./кв. м;

<sup>44</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

<sup>45</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

- торговый центр в ЖК «Сердце Столицы» площадью более 17 тыс. кв. м в СЗАО – 148,4 тыс. руб./кв. м;
- торговые помещения в ЖК «Лица» общей площадью 14,1 тыс. кв. м – 227,3 тыс. руб./кв. м.

В Зеленограде по максимальным ценам, превышающим 400 тыс. руб./кв. м, были выставлены торговые помещения в жилых домах района Крюково. Средневзвешенная цена предложения на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства), составила 223,2 тыс. руб./кв. м; на помещения под общепит (кафе, рестораны) – 218,6 тыс. руб./кв. м.

По максимальным ценам (более 2,7 млн руб./кв. м) были выставлены на продажу помещения площадью менее 50 кв. м на первой линии основных торговых улиц города: Новый Арбат, Бутырская, Тверская, Мытная, Пятницкая, в том числе помещения с арендаторами.

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
ММДЦ «Москва-Сити»	271 395	2 439 614	476 600	1%	581 818
Центральный*	18 182	2 960 000	318 403	-1%	345 704
Северный	18 428	2 932 500	185 651	5%	201 659
Западный	17 825	2 019 627	166 887	-7%	177 421
Северо-Восточный	20 231	2 409 639	165 319	-5%	182 174
Восточный	22 646	1 775 318	161 631	5%	153 026
Южный	11 818	2 272 727	152 976	6%	213 136
Юго-Западный	21 233	1 443 273	148 794	1%	153 360
Северо-Западный	22 205	1 636 364	135 221	1%	173 366
Зеленоградский	22 727	482 030	131 452	-6%	116 541
Юго-Восточный	19 360	2 435 065	122 119	-10%	147 420
Новомосковский	19 886	311 017	110 527	-1%	137 674
Троицкий	16 234	157 828	65 533	6%	75 433

\* Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

**Рис. 23. Цены предложения объектов торгового назначения по округам Москвы, 4 кв. 2019 г., руб./кв. м (без НДС)<sup>46</sup>**

<sup>46</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))



\*Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

**Рис. 24. Средневзвешенные цены предложения объектов торгового назначения по округам Москвы. 4 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)<sup>47</sup>**

#### Цены предложения по форматам торговых центров

В 4-м квартале 2019 г. на рынке купли-продажи торговой недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 10 торговых центров.

Торговые центры окружного формата:

- ТРЦ «Миля» (35,6 тыс. кв. м) – 89,3 тыс. руб./кв. м;
- ТРЦ «Южный» (35,2 тыс. кв. м) – 72,3 тыс. руб./кв. м.

Торговые центры районного формата:

- ТЦ «Перовский» (18,3 тыс. кв. м) экспонировался по цене 178,8 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Триумфальный» (14,9 тыс. кв. м) – 58 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Алфавит» площадью 14,4 тыс. кв. м – 63,1 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Лухмановский» (12,8 тыс. кв. м) – 28,4 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Новоарбатский» (12,2 тыс. кв. м) экспонировался по цене 171,2 тыс. руб./кв. м.

Специализированные торговые центры:

- ТЦ «Спорт Хит» (24,6 тыс. кв. м) экспонировался по цене 116,6 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Москвичка» (8,5 тыс. кв. м) – 205 тыс. руб./кв. м.

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Окружной	33 182	970 588	172 811	-①	227 237
Районный	28 409	2 202 146	158 975	2%	221 944
Микрорайонный	23 715	1 346 705	162 435	1%	182 063
Специализированный	57 097	647 741	165 245	-	205 047

**Рис. 25. Цены предложения объектов торгового назначения по форматам. Москва, 4 кв. 2019 г., руб./кв. м (без НДС)<sup>48</sup>**

<sup>47</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimos\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimos_349))

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



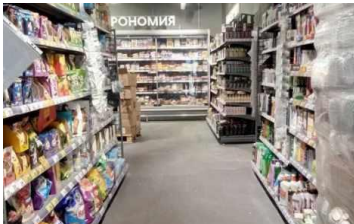

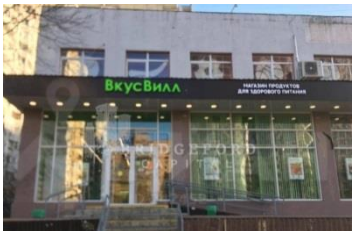
Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- 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 Западном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 100 кв. м до 1 000 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.

<sup>48</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН ([https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost\\_349](https://analytics.brn.media/edition1182/article1183.html#torgovaya-nedvizhimost_349))

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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото		 		
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ул. Багрицкого, д. 3К1	г. Москва, ЗАО, ул. Лобачевского, д. 118с1	г. Москва, ЗАО, ул. Ярцевская, д. 34С1	г. Москва, ЗАО, ул. Кастанаевская, д. 51К2
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Расстояние до ст. метро, мин.	В транспортной доступности	В транспортной доступности	4	11
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
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 (12 кв. м), 2 (265 кв. м)	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Запрещено парковаться рядом	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/230939909/">https://www.cian.ru/sale/commercial/230939909/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_491.8_m_1864183931">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_491.8_m_1864183931</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/223092391/">https://www.cian.ru/sale/commercial/223092391/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/235817168/">https://cre.mirkvartir.ru/235817168/</a>
Источник информации	Malina Property Агентство недвижимости +7 901 221-01-91	Mbuilding Partners Агентство недвижимости +7 925 355- 41-11	Pan Capital Realty Агентство недвижимости +7 901 129-83-87	Bridgford capital Агентство недвижимости +7 981 666-26-87
Общая площадь, кв. м	198,20	491,80	277,00	232,00
Цена предложения, руб.	<b>49 900 000</b>	<b>135 000 000</b>	<b>80 000 000</b>	<b>63 000 000</b>
НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	302 119	274 502	346 570	271 552
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	251 766	228 752	288 809	226 293
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 226 293–288 809 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 			
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ул. Крылатские Холмы, д. 37	г. Москва, ЗАО, ш. Аминьевское, д. 14К1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 99к1	г. Москва, ЗАО, ул. Багрицкого, д. 3К1
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Расстояние до ст. метро, мин.	10	В транспортной доступности	7	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	цоколь (404,6 кв. м), 1 (384,6 кв. м)	1	подвал (348 кв. м), 1 (490 кв. м)	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_789_m_1761027032">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_789_m_1761027032</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229121275/">https://www.cian.ru/rent/commercial/229121275/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_838_m2torgovoe_pomeschenie_na_rublevskom_shos_1842802094">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_838_m2torgovoe_pomeschenie_na_rublevskom_shos_1842802094</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228939668/">https://www.cian.ru/rent/commercial/228939668/</a>
Источник информации	BLITZ Агентство недвижимости + 7 958 742-00-39	ForRetailer Агентство недвижимости + 7 983 666-82-16	Agora estate Агентство недвижимости +7 958 764-26-83	Университет Мегapolis Агентство недвижимости +7 495 180-32-05
Общая площадь, кв.м	789,0	274,0	838,0	414,0
Арендная ставка, руб./кв. м в год	<b>33 600</b>	<b>41 606</b>	<b>32 936</b>	<b>42 000</b>
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	33 600	41 606	32 936	42 000
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	28 000	34 672	27 446	35 000
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 27 446 - 35 000 руб./кв. м в год без НДС и 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 торгово-сервисной недвижимости

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, использующихся 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 офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,20

**Рис. 26. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон <sup>49</sup>**

<sup>49</sup> 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. 27. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>50</sup>

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 некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,15	1,10	1,22

Рис. 28. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>51</sup>

Общая площадь

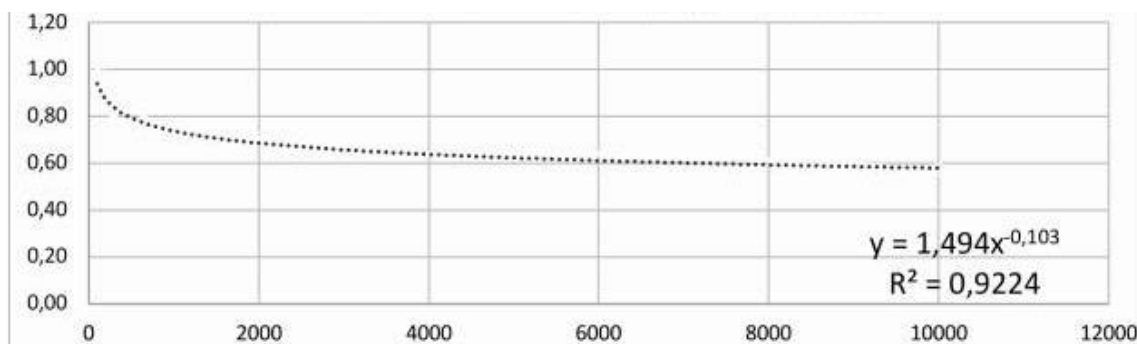
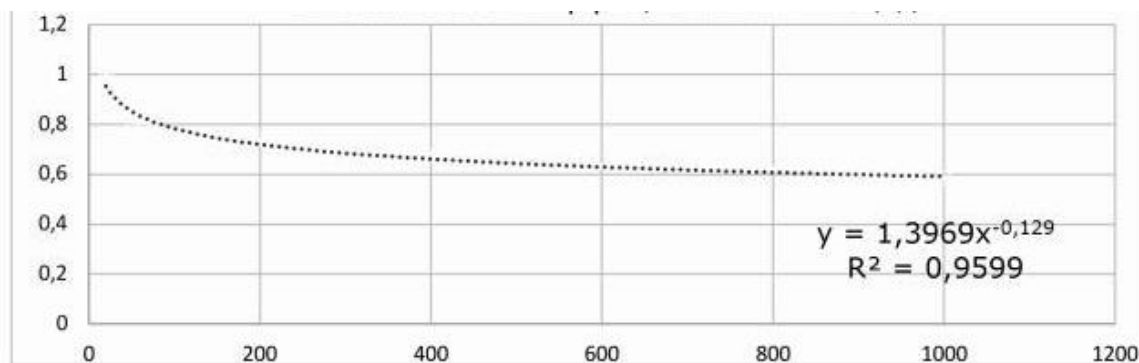


Рис. 29. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>52</sup>

<sup>50</sup> 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.

<sup>51</sup> 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.

<sup>52</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



**Рис. 30. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>53</sup>**

*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. 31. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>54</sup>**

*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. 32. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа<sup>55</sup>**

<sup>53</sup> 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.

<sup>54</sup> 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.

<sup>55</sup> 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.



*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. 33. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки<sup>56</sup>**







*Скидка на торг*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,52	6,23	14,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,71	5,26	14,05

**Рис. 34. Скидка на торг для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве<sup>57</sup>**

*Ставки капитализации*

**Таблица № 12. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве**

Компания	Ставки капитализации, %																								
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. <b>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</b>	9,22% (минимальное значение для объектов, расположенных в пределах МКАД), так как объект имеет востребованный формат																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,54</td> <td>9,22</td> <td>12,75</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,38</td> <td>10,53</td> <td>14,75</td> </tr> </tbody> </table>		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,54	9,22	12,75	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,38	10,53	14,75										
НАИМЕНОВАНИЕ				СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																				
	ОТ	ДО																							
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,54	9,22	12,75																						
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,38	10,53	14,75																						
Инвестиции. 1 квартал 2020. Россия, <a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020</a>	9,25% (среднее значение для торговой недвижимости)																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>I кв. 2018</th> <th>I кв. 2019</th> <th>I кв. 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>513</td> <td>148</td> <td>396,5</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> </tbody> </table>			I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020	 Общий объем инвестиций, \$ млн	513	148	396,5	 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
		I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020																					
 Общий объем инвестиций, \$ млн		513	148	396,5																					
 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																						

<sup>56</sup> 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.

<sup>57</sup> 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.

Компания	Ставки капитализации, %																																				
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman &amp; Wakefield, 27.04.2020, <a href="http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/#MARKETBEAT">http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/#MARKETBEAT</a></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016Y</th> <th>2017Y</th> <th>2018Y</th> <th>2019Y</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ключевая ставка ЦБ</td> <td>10,00%</td> <td>7,75%</td> <td>7,75%</td> <td>6,25%</td> <td>5,50%</td> </tr> <tr> <td>Инфляция</td> <td>5,40%</td> <td>2,50%</td> <td>4,30%</td> <td>3,80%</td> <td>4,80%</td> </tr> <tr> <td>Офисы</td> <td>10,50%</td> <td>10,25%</td> <td>9,00%</td> <td>9,50%</td> <td>9,00%</td> </tr> <tr> <td>Торговые Центры</td> <td>11,00%</td> <td>10,75%</td> <td>9,25%</td> <td>10,00%</td> <td><b>9,50%</b></td> </tr> <tr> <td>Склады</td> <td>12,75%</td> <td>12,50%</td> <td>11,00%</td> <td>11,50%</td> <td>11,00%</td> </tr> </tbody> </table>		2016Y	2017Y	2018Y	2019Y	2020	Ключевая ставка ЦБ	10,00%	7,75%	7,75%	6,25%	5,50%	Инфляция	5,40%	2,50%	4,30%	3,80%	4,80%	Офисы	10,50%	10,25%	9,00%	9,50%	9,00%	Торговые Центры	11,00%	10,75%	9,25%	10,00%	<b>9,50%</b>	Склады	12,75%	12,50%	11,00%	11,50%	11,00%	9,50% (торговые центры)
	2016Y	2017Y	2018Y	2019Y	2020																																
Ключевая ставка ЦБ	10,00%	7,75%	7,75%	6,25%	5,50%																																
Инфляция	5,40%	2,50%	4,30%	3,80%	4,80%																																
Офисы	10,50%	10,25%	9,00%	9,50%	9,00%																																
Торговые Центры	11,00%	10,75%	9,25%	10,00%	<b>9,50%</b>																																
Склады	12,75%	12,50%	11,00%	11,50%	11,00%																																

*Потери от неиспользования*

**Таблица № 13. Потери от неиспользования для торговой недвижимости в Москве**

Компания	Потери от неиспользования, %																				
<p>Торговая недвижимость - Москва. 2019 г., <a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Retail-2019">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Retail-2019</a></p> <h3>ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</h3> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее количество площадей, тыс. м<sup>2</sup></td> <td>6 942</td> <td>7 135</td> <td>7 361</td> </tr> <tr> <td>Новое предложение за период, м<sup>2</sup></td> <td>247,1</td> <td>192,3</td> <td>225,8</td> </tr> <tr> <td>Количество открытых ТЦ, штук</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности на конец периода, %</td> <td>10,1</td> <td>8,6</td> <td>9,1</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Источник: Colliers International</small></p>		2017	2018	2019	Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>	6 942	7 135	7 361	Новое предложение за период, м <sup>2</sup>	247,1	192,3	225,8	Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7	Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1	9,10% (уровень вакантности за 2019 г.)
	2017	2018	2019																		
Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>	6 942	7 135	7 361																		
Новое предложение за период, м <sup>2</sup>	247,1	192,3	225,8																		
Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7																		
Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1																		
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman &amp; Wakefield, #MARKETBEAT #TRENDSRADAR 27.04.2020, <a href="http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/">http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/</a></p> <p>Торговая недвижимость <b>ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ</b> Большинство мер государственной поддержке крупных компаний. Меры поддержки носят временной, отмены налогов и платежей.</p> <p><b>70</b> тыс. кв. м Новое строительство Москва, Апрель 2020 г.</p> <p><b>180</b> тыс. кв. м <sup>-35%*</sup> Новое строительство Москва, прогноз на 2020 год</p> <p><b>7,6</b> % Доля свободных площадей Москва, Апрель 2020 г.</p> <p><b>10-15</b> % <sup>+2-7 п.п.*</sup> Доля свободных площадей Москва, прогноз на 2020 год</p> <p><small>*% изменений от прогноза на январь 2020</small></p> <p><small>14   CUSHMAN &amp; WAKEFIELD   #TRENDSRADAR 27.04.2020</small></p>	7,60%																				

Компания	Потери от неиспользования, %																								
Рынок торговой недвижимости. г. Москва, I квартал 2020 г., <a href="https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf">https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf</a>	6,50%																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Основные показатели*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м<sup>2</sup></td> <td>13,5/6,51</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м<sup>2</sup></td> <td>405/138</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м<sup>2</sup></td> <td>≈1 470,3/≈794,3</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,5 (+0,4 п.п.)**</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Условия аренды в торговых центрах Москвы:</td> </tr> <tr> <td>торговая галерея, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>0–120 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>3 000–20 000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Операционные расходы:</td> </tr> <tr> <td>торговая галерея, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>6 000–10 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>1 500–3 000</td> </tr> <tr> <td>Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м<sup>2</sup>/1 000 жителей</td> <td>519,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением                      ** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г.                      Источник: Knight Frank Research, 2020</p>	Основные показатели*		Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,5/6,51	Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	405/138	Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈1 470,3/≈794,3	Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**	Условия аренды в торговых центрах Москвы:		торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–120 000	якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–20 000	Операционные расходы:		торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–10 000	якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000	Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	519,5	
Основные показатели*																									
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,5/6,51																								
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	405/138																								
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈1 470,3/≈794,3																								
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**																								
Условия аренды в торговых центрах Москвы:																									
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–120 000																								
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–20 000																								
Операционные расходы:																									
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–10 000																								
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000																								
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	519,5																								

#### Операционные расходы

Таблица № 14. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

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

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

По итогам I квартала 2020 г. общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 13,5 млн кв. м (GLA - 6,51 млн кв. м).

На рынке торговой недвижимости Москвы в 4-м квартале 2019 г. было выставлено на продажу 17,5 тыс. объектов. На рынке купли-продажи торговой недвижимости Москвы в 4-м квартале 2019 г. согласно аналитике, средневзвешенная цена предложения составила 210 312 тыс. руб./кв. м. (без НДС).

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 226 293–288 809 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

В структуре предложения торговых центров Москвы преобладали свободные помещения в торговых центрах районного и микрорайонного форматов, на долю которых пришлось более 70% экспонируемых площадей.

На рынке аренды торговой недвижимости Москвы в 4-м квартале 2019 г. согласно аналитике, средневзвешенная ставка составила 25 168 руб./кв. м/год (без НДС).

Арендные ставки с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов за объекты недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диа-

пазоне 27 446 - 35 000 руб./кв. м в год без НДС в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Уровень операционных расходов для торговых объектов составляет 1 500–10 000 руб./кв. м/год в зависимости от формата торгового объекта.

Скидки на торг при продаже торговой недвижимости на дату оценки находятся в диапазоне 6,23-14,58% для продажи и 5,26-14,05% для аренды объектов.

Уровень вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 6,50% – 9,10% 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 9,22% – 9,50%.



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

**Финансовая оправданность и максимальная эффективность:** 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 встроенных помещений не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объектов недвижимости в качестве торговых помещений. Помещения находятся в хорошем состоянии, имеют отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

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

Принимая во внимание расположение объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием объекта оценки будет его использование по назначению – в качестве 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, специфические для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

### *Методы оценки*

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

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

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

## **6.1. Рыночный (сравнительный) подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

*Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения 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 № 15. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ул. Багрицкого, д. 3К1	г. Москва, ЗАО, ул. Лобачевского, д. 118с1	г. Москва, ЗАО, ул. Ярцевская, д. 34С1	г. Москва, ЗАО, ул. Кастанаевская, д. 51К2
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Расстояние до ст. метро, мин.	14	В транспортной доступности	В транспортной доступности	4	11
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия некрупной второй-степенной улицы	Первая линия некрупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия некрупной второй-степенной улицы
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	1	1 (12 кв. м), 2 (265 кв. м)	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Запрещено парковаться рядом	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	x	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/230939909/">https://www.cian.ru/sale/commercial/230939909/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_491.8_m_1864183931">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_491.8_m_1864183931</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/223092391/">https://www.cian.ru/sale/commercial/223092391/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/235817168/">https://cre.mirkvartir.ru/235817168/</a>

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	х	Malina Property Агентство недвижимости +7 901 221-01-91	Mbuilding Partners Агентство недвижимости +7 925 355- 41-11	Pan Capital Realty Агентство недвижимости +7 901 129-83-87	Bridgeford capital Агентство недвижимости +7 981 666-26-87
Общая площадь, кв. м	672,40	198,20	491,80	277,00	232,00
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>49 900 000</b>	<b>135 000 000</b>	<b>80 000 000</b>	<b>63 000 000</b>
<b>НДС</b>	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС</b>	х	302 119	274 502	346 570	271 552
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>58</sup> 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. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.6 Отчета.

Объекты-аналоги имеют заключенные договоры аренды, как и оцениваемый объект. При этом подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полученным при интервьюировании (минимальной арендной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды Оценщик не может достоверно утверждать о данном факте. Типичным для торговых объектов является наличие кроме минимальной платы процентной платы от объема продаж. Данная плата может отличаться по уровню данного процента, так и в зависимости от объема выручки арендатора. Оценщик делает допущение о соответствии данных, указанных в объявлении или при интервьюировании фактически заключенным договорам аренды.

<sup>58</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.



Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г. К расчетам принято среднее значение скидки на торг в размере 9,52%.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,52	6,23	14,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,71	5,26	14,05

Рис. 35. Скидка на торг при продаже<sup>59</sup>

Таблица № 16. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

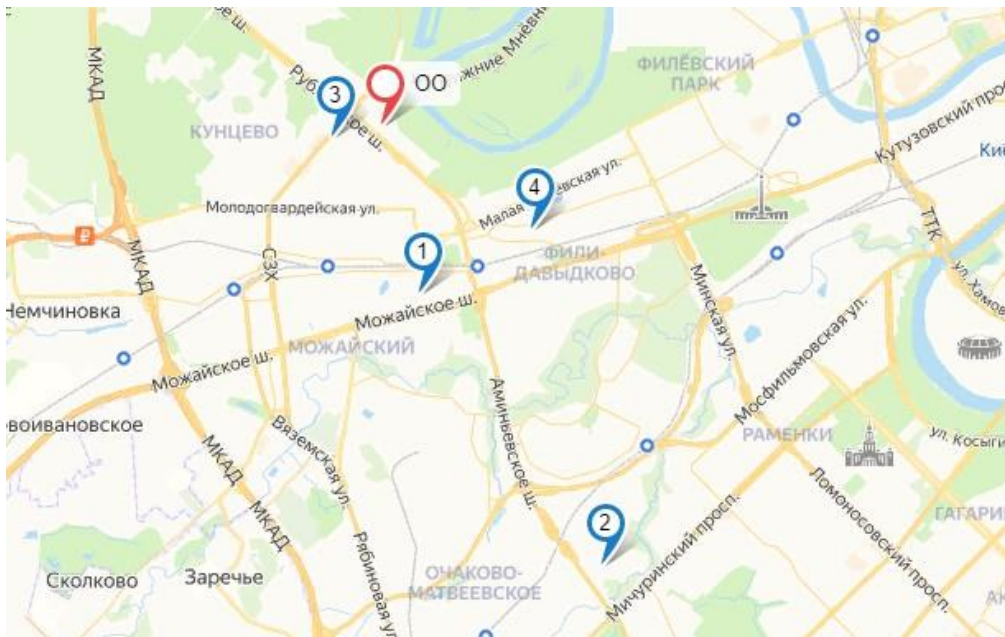
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	?	302 119	274 502	346 570	271 552
Переданные права	вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	302 119	274 502	346 570	271 552
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 <sup>2</sup>	-	302 119	274 502	346 570	271 552
Дата продажи	дата	июл.20	июл.20	июл.20	июл.20	июл.20
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	302 119	274 502	346 570	271 552
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-9,52%	-9,52%	-9,52%	-9,52%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	273 357	248 369	313 577	245 700
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,52%	-9,52%	-9,52%	-9,52%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>273 357</b>	<b>248 369</b>	<b>313 577</b>	<b>245 700</b>

<sup>59</sup> 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 по II группе элементов сравнения**

**Корректировка на местоположение**

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



**Рис. 36. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки (ОО)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,20

**Рис. 37. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон <sup>60</sup>**

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в зоне между МКАД и ЧТК. Корректировка не требуется.

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

*Корректировка на удаленность от станции метро.* Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования AVN Group, 09.01.2020 г.

<sup>60</sup> 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.

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. 38. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>61</sup>

Таблица № 17. 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. <sup>62</sup>	14,0	В транспортной доступности	В транспортной доступности	4,0	11,0
Величина корректировки, %		10,00%	10,00%	-13,00%	0,00%

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 09.01.2020 г.

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

Рис. 39. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>63</sup>

Таблица № 18. 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)	Внутриквартально	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Величина корректировки, %		-13,04% (=(1/1,15-1)×100%)	-13,04% (=(1/1,15-1)×100%)	-16,67% (=(1/1,2-1)×100%)	-13,04% (=(1/1,15-1)×100%)

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

*Корректировка на площадь улучшений.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты 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.

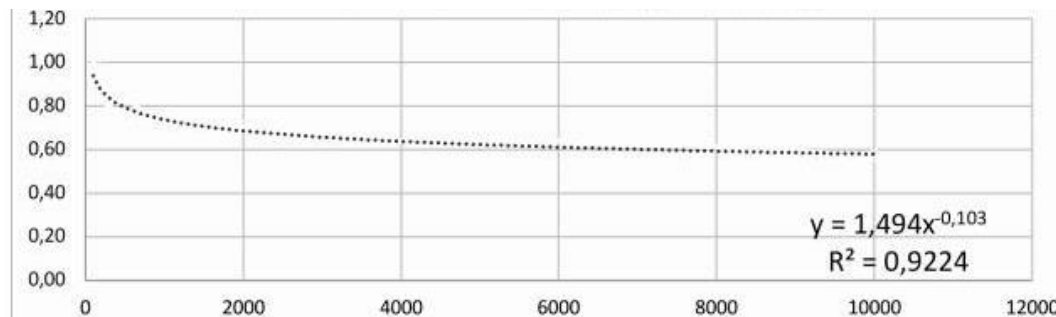
<sup>61</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

<sup>62</sup> Принт скриншота, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

<sup>63</sup> 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.

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. 40. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>64</sup>**

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 № 19. Корректировка на площадь**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,4	198,2	491,8	277,0	232,0
Величина корректировки, %	x	-11,82%	-3,17%	-8,73%	-10,38%

*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.

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. 41. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>65</sup>**

<sup>64</sup> 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.

<sup>65</sup> 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 № 20. 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	0,00	0,82 (=1/1,22)
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92 (=1/1,09)
1 этаж	672,40	198,20	491,80	12,00	232,00	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	265,00	0,00	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	672,40	198,20	491,80	277,00	232,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	7,63%	0,00%	-

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки 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. 42. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от типа парковки<sup>66</sup>

Таблица № 21. Корректировка на тип парковки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Запрещено парковаться рядом	Стихийная парковка
Величина корректировки, %		10,00%	10,00%	12,00%	10,00%

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

*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;

<sup>66</sup> 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.



- $N_i$  – весовой коэффициент аналога.

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

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- $N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;
- $a^n$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- $A$  – сумма разниц  $(1-a^n)$ .

**Таблица № 22. 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	-	273 357	248 369	313 577	245 700
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на расстояние до метро</b>					
Расстояние до ст. метро, мин.	14	В транспортной доступности	В транспортной доступности	4	11
Корректировка	х	10,00%	10,00%	-13,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы
Корректировка	х	-13,04%	-13,04%	-16,67%	-13,04%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	672,4	198,2	491,8	277,0	232,0
Корректировка	х	-11,82%	-3,17%	-8,73%	-10,38%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	1	1 (12 кв. м), 2 (265 кв. м)	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	7,63%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Запрещено парковаться рядом	Стихийная парковка
Корректировка	х	10,00%	10,00%	12,00%	10,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-4,87%	3,79%	-18,77%	-13,42%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	95,13%	96,21%	81,23%	86,58%
Весовой коэффициент	х	26,49%	26,79%	22,62%	24,11%
Итого скорректированная цена аналогов	х	260 055	257 773	254 721	212 716

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	44,87%	36,21%	58,02%	33,42%
<i>Коэффициент вариации</i>		9%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>246 826</b>	68 884	69 055	57 611	51 276
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. с НДС</b>	<b>165 965 714</b>				

## 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 нежилые встроенные помещения. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемые помещения, 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 оцениваемые встроенные помещения, 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.<sup>67</sup>

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

<sup>67</sup> 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 недвижимости<sup>68</sup>:

- 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 (продуктовый магазин) и его расположения в многоэтажном 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 неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно, на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. Метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. помещение фактически сдано в аренду на рыночных условиях по долгосрочному договору аренды.*

### **6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

#### **Доходы и расходы при эксплуатации объекта**

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

<sup>68</sup> 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 представляет собой совокупность помещений, предназначенных для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбиралось помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

#### **Выявление сопоставимых объектов**

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

#### ***Проверка достоверности информации о сделках/предложениях***








По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

#### ***Определение единиц сравнения и элементов сравнения***

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

## Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 23. Описание объектов-аналогов

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 			
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ул. Крылатские Холмы, д. 37	г. Москва, ЗАО, ш. Аминьевское, д. 14К1	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 99к1	г. Москва, ЗАО, ул. Багрицкого, д. 3К1
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Расстояние до ст. метро, мин.	14	10	В транспортной доступности	7	В транспортной доступности
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	цоколь (404,6 кв. м), 1 (384,6 кв. м)	1	подвал (348 кв. м), 1 (490 кв. м)	1
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_789_m_1761027032">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_789_m_1761027032</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229121275/">https://www.cian.ru/rent/commercial/229121275/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_838_m2torgovoe_pomeschenie_na_rublevskom_shos_1842802094">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_838_m2torgovoe_pomeschenie_na_rublevskom_shos_1842802094</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228939668/">https://www.cian.ru/rent/commercial/228939668/</a>
Источник информации	x	BLITZ Агентство недвижимости + 7 958 742-00-39	ForRetailer Агентство недвижимости + 7 983 666-82-16	Agora estate Агентство недвижимости +7 958 764-26-83	Университет Мегapolis Агентство недвижимости +7 495 180-32-05

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,40	789,0	274,0	838,0	414,0
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	<b>33 600</b>	<b>41 606</b>	<b>32 936</b>	<b>42 000</b>
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		33 600	41 606	32 936	42 000
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 помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п.3.6 Отчета. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г. Учитывая высокий спрос на аренду на аналогичные объекты к расчетам принято минимальное значение скидки на торг при сдаче в аренду в размере 5,26%.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,52	6,23	14,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,71	5,26	14,05

Рис. 43. Скидка на торг по аренде<sup>69</sup>

Таблица № 24. 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.	-	33 600	41 606	32 936	42 000
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	33 600	41 606	32 936	42 000
Дата продажи	дата	июл.20	июл.20	июл.20	июл.20	июл.20

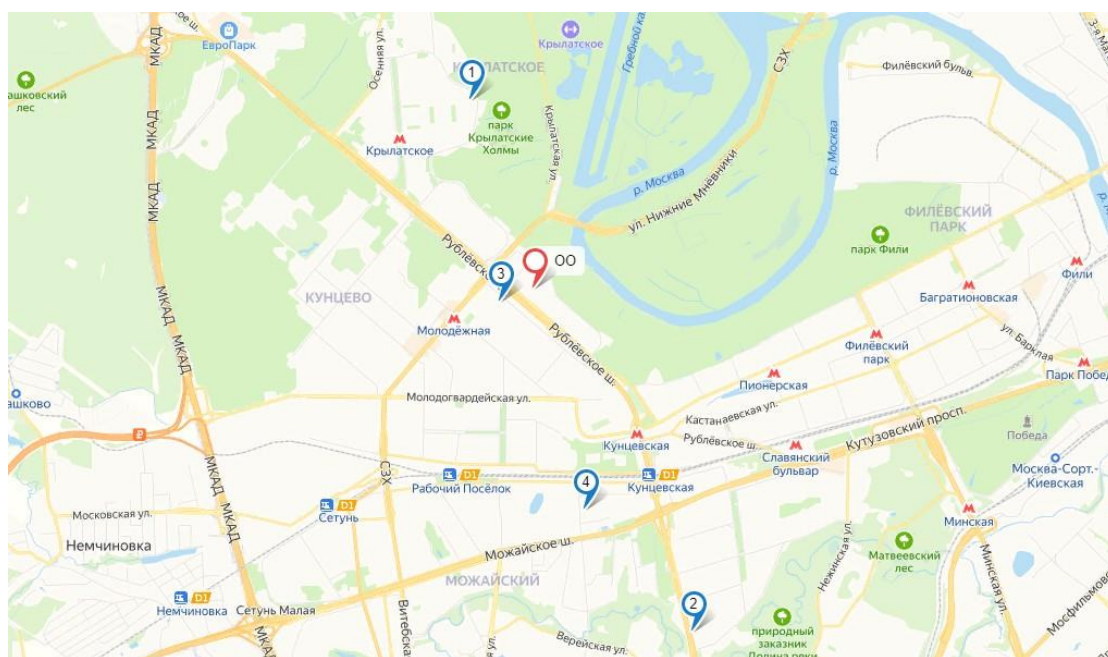
<sup>69</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	33 600	41 606	32 936	42 000
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-5,26%	-5,26%	-5,26%	-5,26%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	31 833	39 417	31 203	39 791
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-5,26%	-5,26%	-5,26%	-5,26%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>31 833</b>	<b>39 417</b>	<b>31 203</b>	<b>39 791</b>

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

*Корректировка на местоположение*

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



**Рис. 44. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки**



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,20

**Рис. 45. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>70</sup>**

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в зоне между МКАД и ЧТК. Корректировка не требуется.

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

*Корректировка на удаленность от станции метро.* Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 09.01.2020 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

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. 46. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>71</sup>**

**Таблица № 25. 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. <sup>72</sup>	14	10	В транспортной доступности	7	В транспортной доступности
Величина корректировки, %		0,00%	10,00%	-7,00%	10,00%

<sup>70</sup> 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.

<sup>71</sup> 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.

<sup>72</sup> Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 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. 47. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>73</sup>**

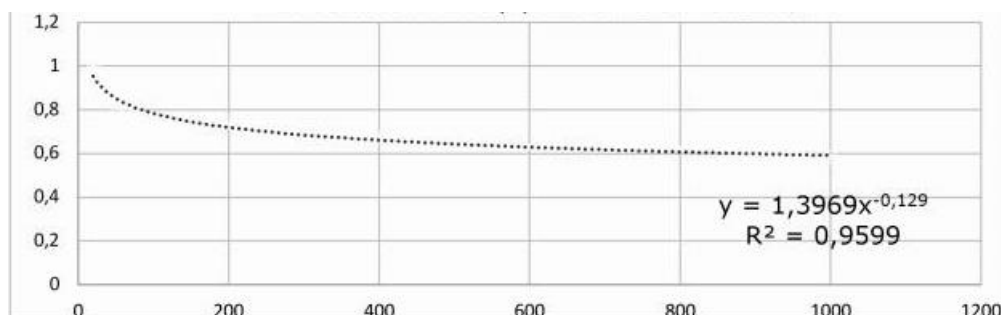
**Таблица № 26. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Внутриквартально	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Величина корректировки, %		-13,04% (=(1/1,15-1)×100%)	-16,67% (=(1/1,2-1)×100%)	-13,04% (=(1/1,15-1)×100%)	-13,04% (=(1/1,15-1)×100%)

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

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

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



**Рис. 48. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>74</sup>**

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;

<sup>73</sup> 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.

<sup>74</sup> 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.

- $S_{oo}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{oa}$  - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,129 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

**Таблица № 27. Корректировки на площадь**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,4	789,0	274,0	838,0	414,0
Корректировка	x	2,08%	-10,94%	2,88%	-6,06%

*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.

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. 49. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>75</sup>**
**Таблица № 28. Корректировки на этаж расположения**

Этаж расположения	Объект оценки	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	0,00	348,00	0,00	0,82 (=1/1,22)
Цоколь	0,00	404,60	0,00	0,00	0,00	0,92 (=1/1,09)
1 этаж	672,40	384,60	274,00	490,00	414,00	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	672,40	789,20	274,00	838,00	414,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	0,958	1,000	0,925	1,000	-
Корректировка, %	-	4,42%	0,00%	8,09%	0,00%	-

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

*Корректировка на тип парковки.* Далее анализируется тип парковки 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.

<sup>75</sup> 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 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. 50. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от типа парковки<sup>76</sup>**

**Таблица № 29. Корректировка на тип парковки**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Величина корректировки, %		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

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

*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).

<sup>76</sup> 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	-	31 833	39 417	31 203	39 791
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на расстояние до метро</b>					
Расстояние до ст. метро, мин.	14,0	10,0	В транспортной доступности	7,0	В транспортной доступности
Корректировка	x	0,00%	10,00%	-7,00%	10,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия некружной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия некружной второй-степенной улицы	Первая линия некружной второй-степенной улицы
Корректировка	x	-13,04%	-16,67%	-13,04%	-13,04%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	672,4	789,0	274,0	838,0	414,0
Корректировка	x	2,08%	-10,94%	2,88%	-6,06%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
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%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	цоколь (404,6 кв. м), 1 (384,6 кв. м)	1	подвал (348 кв. м), 1 (490 кв. м)	1
Корректировка	x	4,42%	0,00%	8,09%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	3,46%	-7,60%	0,93%	0,89%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	96,54%	92,40%	99,07%	99,11%
Весовой коэффициент	x	24,94%	23,87%	25,59%	25,60%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого скорректированная цена аналогов	x	32 934	36 421	31 494	40 146
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	29,55%	47,60%	41,02%	39,11%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>11%</i>			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>35 244</b>	8 213	8 693	8 060	10 278

### 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%.

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

Таблица № 31. Потери от неиспользования

Компания	Потери от неиспользования, %																				
<p>Торговая недвижимость. Москва. 2019 г., <a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Retail-2019">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Retail-2019</a></p> <p><b>ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее количество площадей, тыс. м<sup>2</sup></td> <td>6 942</td> <td>7 135</td> <td>7 361</td> </tr> <tr> <td>Новое предложение за период, м<sup>2</sup></td> <td>247,1</td> <td>192,3</td> <td>225,8</td> </tr> <tr> <td>Количество открытых ТЦ, штук</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности на конец периода, %</td> <td>10,1</td> <td>8,6</td> <td>9,1</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Источник: Colliers International</small></p>		2017	2018	2019	Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>	6 942	7 135	7 361	Новое предложение за период, м <sup>2</sup>	247,1	192,3	225,8	Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7	Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1	9,10% (уровень вакантности за 2019 г.)
	2017	2018	2019																		
Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>	6 942	7 135	7 361																		
Новое предложение за период, м <sup>2</sup>	247,1	192,3	225,8																		
Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7																		
Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1																		
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman &amp; Wakefield, #MARKETBEAT #TRENDSRADAR 27.04.2020, <a href="http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/">http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/</a></p> <p>Торговая недвижимость <b>ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ</b> Большинство мер государственной поддержке крупные компании. Меры поддержки носятся временной, отмены налогов и платежей.</p> <p><b>70</b> тыс. кв. м Новое строительство Москва, Апрель 2020 г.</p> <p><b>180</b> тыс. кв. м <sup>-35%*</sup> Новое строительство Москва, прогноз на 2020 год</p> <p><b>7,6</b> % Доля свободных площадей Москва, Апрель 2020 г.</p> <p><b>10-15</b> % <sup>+2-7 п.п.*</sup> Доля свободных площадей Москва, прогноз на 2020 год</p> <p><small>* % изменений от прогноза на январь 2020</small></p> <p><small>14   CUSHMAN &amp; WAKEFIELD   #TRENDSRADAR 27.04.2020</small></p>	7,60%																				

Компания	Потери от неиспользования, %																								
<p>Рынок торговой недвижимости. г. Москва, I квартал 2020 г., <a href="https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf">https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf</a></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Основные показатели*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м<sup>2</sup></td> <td>13,5/6,51</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м<sup>2</sup></td> <td>405/138</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м<sup>2</sup></td> <td>≈1 470,3/≈794,3</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,5 (+0,4 п.п.)**</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Условия аренды в торговых центрах Москвы:</td> </tr> <tr> <td>торговая галерея, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>0-120 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>3 000-20 000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Операционные расходы:</td> </tr> <tr> <td>торговая галерея, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>6 000-10 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>1 500-3 000</td> </tr> <tr> <td>Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м<sup>2</sup>/1 000 жителей</td> <td>519,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением ** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г. Источники: Knight Frank Research, 2020</p>	Основные показатели*		Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,5/6,51	Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	405/138	Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈1 470,3/≈794,3	Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**	Условия аренды в торговых центрах Москвы:		торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0-120 000	якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000-20 000	Операционные расходы:		торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000-10 000	якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500-3 000	Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	519,5	6,50%
Основные показатели*																									
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,5/6,51																								
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	405/138																								
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈1 470,3/≈794,3																								
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**																								
Условия аренды в торговых центрах Москвы:																									
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0-120 000																								
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000-20 000																								
Операционные расходы:																									
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000-10 000																								
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500-3 000																								
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	519,5																								

Таким образом, средняя величина потерь от неиспользования равны 7,73%  $(=(9,10\%+7,6\%+6,50\%)/3)$ .

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

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

**Таблица № 32. Расчет потенциального валового доходов для единого объекта недвижимости (с НДС, без коммунальных расходов)**

Показатель	Значение
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м /год	35 244
Площадь, кв. м	672,40
Потенциальный валовой доход, руб. в год	23 698 178
Потери от неиспользования, %	7,73%
Потери от неуплат, %	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	21 865 519
Действительный валовой доход с НДС, руб./кв. м /год	32 518,6

Согласно Договору №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года на оцениваемые помещения, минимальная ставка арендной платы после получения лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией<sup>77</sup> составляет 1 350 000 руб. в месяц без НДС (1 620 000 руб. в месяц с НДС) или 28 911,36 руб./кв. м в год с НДС. Арендатор обязан содержать помещения в чистоте, порядке и исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Данная ставка арендной платы не включает в себя коммунальные платежи (п. 2.13 Договора №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года).

В результате расчетов, проведенных Оценщиком в выше представленной таблице, арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 32 518,6 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 11%. С учетом состава арендной ставки оцениваемых помещений (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

<sup>77</sup> Согласно данным официальной информации из реестра лицензий Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка <http://fsrar.ru/licens/reestr> лицензия получена 15 апреля 2020 г.

### 6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

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

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов.

**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	23 698 178
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	5 732 589
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб./кв. м /год	8 526 <sup>78</sup>

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	21 865 519
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	5 732 589
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	16 132 930

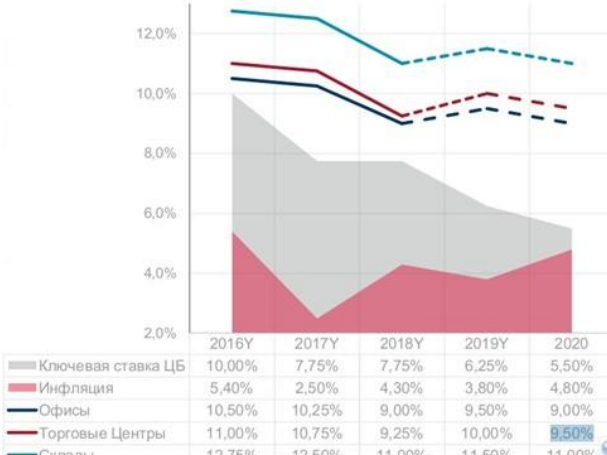
### 6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Расчет ставки капитализации для торговых помещений приведен ниже.

**Таблица № 36. Расчет ставки капитализации**

Компания		Ставки капитализации, %	
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.		9,22% (минимальное значение для объектов, расположенных в пределах МКАД, так как формат объекта оценки является востребованным)	
<b>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</b>			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,54	9,22	12,75
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,38	10,53	14,75

<sup>78</sup> Уровень операционных расходов для торговых объектов, согласно аналитике, 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

Компания	Ставки капитализации, %																																				
<p>Инвестиции. 1 квартал 2020. Россия, <a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020</a></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>I кв. 2018</th> <th>I кв. 2019</th> <th>I кв. 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>513</td> <td>148</td> <td>396,5</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> </tbody> </table>		I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020	Общий объем инвестиций, \$ млн	513	148	396,5	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	9,25% (среднее значение для торговой недвижимости)												
	I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020																																		
Общий объем инвестиций, \$ млн	513	148	396,5																																		
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																																		
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman &amp; Wakefield, 27.04.2020, <a href="http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/">http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/</a></p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016Y</th> <th>2017Y</th> <th>2018Y</th> <th>2019Y</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ключевая ставка ЦБ</td> <td>10,00%</td> <td>7,75%</td> <td>7,75%</td> <td>6,25%</td> <td>5,50%</td> </tr> <tr> <td>Инфляция</td> <td>5,40%</td> <td>2,50%</td> <td>4,30%</td> <td>3,80%</td> <td>4,80%</td> </tr> <tr> <td>Офисы</td> <td>10,50%</td> <td>10,25%</td> <td>9,00%</td> <td>9,50%</td> <td>9,00%</td> </tr> <tr> <td>Торговые Центры</td> <td>11,00%</td> <td>10,75%</td> <td>9,25%</td> <td>10,00%</td> <td>9,50%</td> </tr> <tr> <td>Склады</td> <td>12,75%</td> <td>12,50%</td> <td>11,00%</td> <td>11,50%</td> <td>11,00%</td> </tr> </tbody> </table>		2016Y	2017Y	2018Y	2019Y	2020	Ключевая ставка ЦБ	10,00%	7,75%	7,75%	6,25%	5,50%	Инфляция	5,40%	2,50%	4,30%	3,80%	4,80%	Офисы	10,50%	10,25%	9,00%	9,50%	9,00%	Торговые Центры	11,00%	10,75%	9,25%	10,00%	9,50%	Склады	12,75%	12,50%	11,00%	11,50%	11,00%	9,50% (торговые центры)
	2016Y	2017Y	2018Y	2019Y	2020																																
Ключевая ставка ЦБ	10,00%	7,75%	7,75%	6,25%	5,50%																																
Инфляция	5,40%	2,50%	4,30%	3,80%	4,80%																																
Офисы	10,50%	10,25%	9,00%	9,50%	9,00%																																
Торговые Центры	11,00%	10,75%	9,25%	10,00%	9,50%																																
Склады	12,75%	12,50%	11,00%	11,50%	11,00%																																

Таким образом, средняя величина ставки капитализации равна 9,32%  $(=(9,22\%+9,25\%+9,5\%)/3)$ .

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

Показатели	Значение, руб. с НДС
Чистый операционный доход, руб. в год	16 132 930
Ставка капитализации, %	9,32%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	173 038 215

## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру



рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

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

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

Для определения стоимости оцениваемого 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	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
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. 51. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе<sup>79</sup>

Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке

Таблица 3

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

Рис. 52. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе<sup>80</sup>

<sup>79</sup> «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.

<sup>80</sup> «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 № 38. 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 № 39. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	165 965 714	173 038 215	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	146 049 828	144 486 910	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	185 881 599	201 589 521	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	144 486 910	185 881 599	
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 № 40. Ранжирование факторов**

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	1	20,0%
Сравнительный подход	4	80,0%
<b>Сумма</b>	<b>5</b>	<b>100,0%</b>
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
Учет задачи оценки		
Доходный подход	1	20,0%
Сравнительный подход	4	80,0%
<b>Сумма</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Таблица № 41. Определение весовых коэффициентов**

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	6,00%	24,00%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	20,00%	4,00%	16,00%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100,00%</b>	<b>35,00%</b>	<b>65,00%</b>

**Таблица № 42. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	165 965 714	65,00%
Доходный подход, руб.	173 038 215	35,00%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	168 441 089	
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	140 367 574	
<b>Итоговая стоимость, округленно (Справедливая стоимость нежи-</b>	<b>140 000 000<sup>81</sup></b>	

<sup>81</sup> В связи с тем, что нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 используются в совокупности друг с другом, переданы в аренду одному арендатору, а также приобрета-

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
лого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595), руб. без НДС, в том числе:		
<i>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</i>		109 039 000
<i>Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</i>		30 961 000

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 на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 по состоянию на 15 июля 2020 года составляет:**

**140 000 000 (Сто сорок миллионов) рублей без учета НДС.**

в том числе:

*Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:*

*109 039 000 (Сто девять миллионов тридцать девять тысяч) рублей без учета НДС;*

*Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:*

*30 961 000 (Тридцать миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей без учета НДС.*

ются в состав фонда одновременно, то при расчете стоимости оценщик учитывал совместную реализацию объектов. Справедливая величина стоимости по каждому из помещений выделена справочно и учитывает совместную продажу. В случае продажи помещений отдельно, справедливая стоимость помещений может быть скорректирована.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

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

г. Москва

«28» мая 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 № 1 к договору № 2/19 об оценке имущества от «26» ноября 2019 г. (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

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

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

2.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-191-098501/19, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003958-1 от 28 февраля 2018 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 7 (Семь) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

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

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

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

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

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

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

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: 12.05.2020.

9. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

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

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

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

9.5 Исходные данные, использованные 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.

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

- нежилое помещение, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп.2, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 - право общей долевой собственности, аренда, ипотека. Оценка стоимости проводится без учета обременения ипотекой.



- нежилое помещение, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: 121615, г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 - право общей долевой собственности, аренда.
- 11. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
- 12. Форма Отчета Оценщика: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).
- 13. Срок проведения оценки: \_\_\_\_\_.
- 14. Дата представления Отчета Заказчику: 29.05.2020.
- 15. Размер вознаграждения Оценщику составляет \_\_\_\_\_.
- 16. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 17. Адреса и банковские реквизиты сторон:

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

**Первый заместитель Генерального директора,  
Финансовый директор** \_\_\_\_\_ / **А.В. Спсивый** /



**Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**  
Адрес места нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68  
Почтовый адрес: 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 Филлиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург  
к/с 30101810200000000704 БИК 044030704

**Генеральный директор** \_\_\_\_\_ / **С.О. Найчук** /

Идентификатор документа 532c29d5-b631-4571-ac9e-7813ac009b8b



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

Подписи отправителя:	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Серийный номер сертификата	Дата и время подписания
 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Спсивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор		0364885D1500CC80E9112EB4AEB3778F	29.05.2020 13:19 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор		3409900080AA07AA44317A959D25F34F	29.05.2020 13:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

**Дополнительное соглашение № 4  
к заданию на оценку № 1 от «28» мая 2020 г.  
к договору № 2/19-о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке  
от «26» ноября 2019 г.**

г. Москва  
г.

« 16 » июля 2020

**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 Дополнительное соглашение № 2 (далее – «Соглашение») к заданию на оценку № 1 от «28» мая 2020 г. к договору № 2/19-о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «26» ноября 2019 г. (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 8 Задания на оценку в следующей редакции:  
«Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 15.07.2020».
2. Стороны договорились изложить п. 14 Задания на оценку в следующей редакции:  
«Дата представления Отчета Заказчику: 16.07.2020».
3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Задания на оценку, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. Адреса и банковские реквизиты сторон:

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

**Первый заместитель Генерального директора,  
Финансовый директор**

\_\_\_\_\_/ А.В. Списивый /

**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 30101810200000000704 БИК 044030704

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/ С.О. Найчук /



Передан через Диадок 16.07.2020 17:25 GMT+03:00  
3925f799-e909-4a5a-95a0-05f09d95175  
Страница 1 из 2



Идентификатор документа 3925f799-e909-4a5a-95a0-05f09fd95175



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» Най-ук Сергей Олегович, Генеральный директор	018CBA7A005EAB31AA49C8E7C267948D9 0 с 11.02.2020 10:16 по 11.05.2021 10:16 GMT+03:00	16.07.2020 17:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК «Альфа-Капитал» Кривошеева Ирина Владимировна, Генеральный директор	0152387200DFAB88A641243684708DD4C8 с 19.06.2020 09:45 по 19.06.2021 09:45 GMT+03:00	16.07.2020 17:31 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация 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







## 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.



# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР

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

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Овчинников 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 шесть сот) 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 (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
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: Овчинников Виктор Сергеевич**

От Страхователя:  
Овчинников 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 Г.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://www.cian.ru/sale/commercial/230939909/>

🔒 <https://www.cian.ru/sale/commercial/230939909/>
80% 
🔍 Поиск

🏠 Начальная страница 🕒 Эксперимент: я месяц..

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЗАО > Можайский > метро Кунцевская > улица Багрицкого


8 июл, 21:30
👁️ 100 просмотров, 3 за сегодня
🏠 **Платное**

### Торговая площадь, 198 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Багрицкого, 3К1 [На карте](#)

📍 Кунцевская · 10 мин. пешком

❤️ В избранное ⚠️ Пожаловаться



📷 5 фото

**193 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 11**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Предлагается на продажу торговое помещение с арендатором площадью 198,2 м2 на 1-м этаже жилого дома по адресу улица Багрицкого д. 3 к1.

1 этаж, зальная планировка, 2 отдельных входа, витрины, большой жилой массив.

Арендатор - сетевой алкомаркет Винлаб, долгосрочный договор до 2023 года, арендная плата 400 000 руб. в месяц (УСН), индексация 6%.

Стоимость продажи - 49 900 000рублей.

**Узнайте больше**  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	49 900 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	258 550 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

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

Тип помещения: street-retail

Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Багрицкого, 3К1

📍 Кунцевская 10 мин. пешком

**49 900 000 ₽**

258 550 ₽ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

УСН

🟢 PRO

**Malina Property**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
[Еще 458 объектов](#)

**+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](#)

**ДК «Симоновский»**  
Аренда помещений от 30 до 1000 м2.  
Круглосуточная охрана. Паркинг на 2000 м/м. Звоните! Выгодные условия продаж!  
+7 (495) 135-26-96

**Продажа офисов в технопарке Regenva**  
13 мин. от м. «Арники». Развитая инфраструктура. Собственный паркинг. Скидка в июле 10%  
+7 (495) 125-21-90

Скидка до 31.07.20. Подробнее на regenva.ru

**Арендные каникулы 3 месяца**

Арендные каникулы 3 месяца  
Площадная от 35-4 м2. Коммерческие помещения на первых этажах с витринами и высокими потолками.  
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101», АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ». Предложение действует до 31.07.2020. Подробнее и ПД на www.a101.ru

🟢 PRO

**Malina Property**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
[Еще 458 объектов](#)

**+7 901 221-01-91**

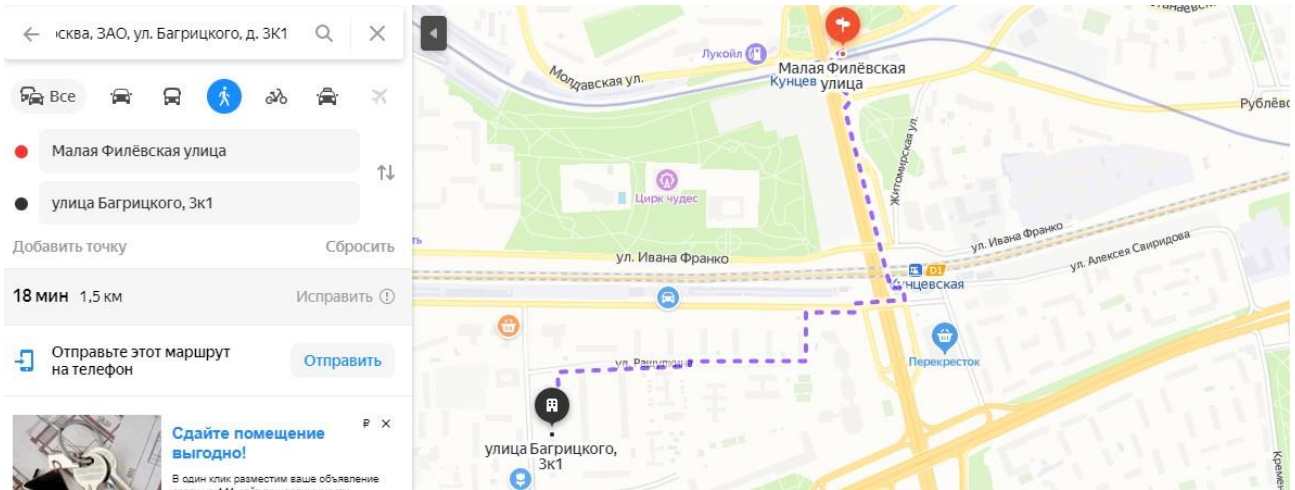
📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

**ДК «Симоновский»**  
Аренда помещений от 30 до 1000 м2.  
Круглосуточная охрана. Паркинг на 2000 м/м. Звоните! Выгодные условия продаж!  
+7 (495) 135-26-96





Москва / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение

В каталог Следующее →

## Торговое помещение, 491.8 м<sup>2</sup>

135 000 000 ₽

25 июня в 10:26

8 925 355-41-11

**Mbuilding Partners**

Агентство  
На Авито с октября 2019  
Завершено 4 объявления



24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1864183931, 1180 (+3)



Площадь: 491.8 м<sup>2</sup>

Москва, ул. Лобачевского, 118к1

- Мичуринский проспект, 1 км
- Раменки, 1,9 км
- Озёрная, 2,9 км

[Скрыть карту ↕](#)



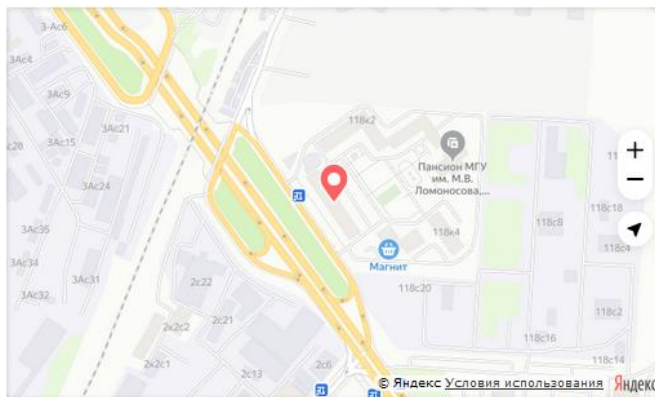
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_491.8\_m\_18 80% Поиск

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Москва, ул. Лобачевского, 118к1  
● Мичуринский проспект, 1 км ● Раменки, 1,9 км  
● Озёрная, 2,9 км

Скрыть карту

135 000 000 ₽



8 925 355-41-11

Mbuilding Partners

Агентство  
На Авито с октября 2019  
Завершено 4 объявления

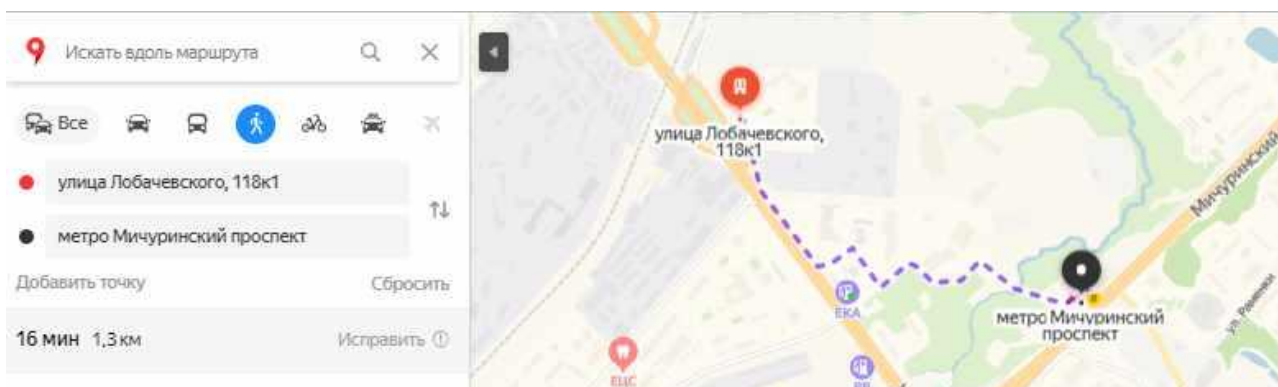


24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1864183931, 1180 (+3)

Собственник. Продается 1-й этаж, площадь-491,8 кв.м, Помещение свободного назначения, свободной планировки; Три отдельных входа, высокие потолки, большие окна, Помещение расположено в крупном жилом массиве, ЖК Лобачевского на 1430 квартир, есть подземный паркинг; Возможна парковка вдоль фасада дома, вблизи остановка общественного транспорта; Рядом строится ЖК Крылья на 1750 квартир. Расположение в зоне интенсивного пешеходного трафика. Помещение сдано в аренду. Магазин Пятерочка арендный поток: на 1-й год 800 000 руб в мес, с НДС., с 2-го года 900 000 руб в мес. с НДС, с 3-го года 1 000 000 руб в мес с НДС, с 4-го года 1 180 000 руб. в мес. с НДС



https://www.cian.ru/sale/commercial/223092391/

www.cian.ru/sale/commercial/223092391/

Яндекс Авиабилеты

12 мая, 15:14 812 просмотров, 1 за сегодня

Платное

## Свободное назначение, 277 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «на ул. Ярцевская, 34С1»

Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Ярцевская ул., 34С1 [На карте](#)

Молодежная - 1 мин. пешком Крылатское - 8 мин. на транспорте

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



3 фото



277 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 2  
Этаж

Свободно  
Помещение

80 000 000 ₽

288 809 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

**Pan Capital Realty**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
[Ещё 144 объекта](#)



+7 901 129-83-87

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](#)



Продажа от 40 м<sup>2</sup>. Цена от 8.3 млн руб. Скидки до 9% при 100% оплате. Высокая доходность. Помещения под ритейл, общепит, медцентр.  
+7 (495) 126-55-69

Акция до 30.04.20. ООО «А101», АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ». Предложение ограничено. Подробнее и пр. декларации на [www.a101.ru](#)



Деловой центр JAZZ  
Продажа офисов с террасами от 60 м<sup>2</sup> до 600 м<sup>2</sup>. Последний этаж. 200 м от метро.  
+7 (495) 135-04-01

www.cian.ru/sale/commercial/223092391/

Яндекс Авиабилеты

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

Свободное назначение, 277 м<sup>2</sup> [❤️](#) [↻](#)

Объектом занимается Данила.м Молодежная 2 минуты пешком. Продается ПСН 277м2, 1 этаж, отдельный вход (витрина), основная площадь на втором этаже, действующий арендный бизнес. Сетевой арендатор. МАП 670 000 в месяц.

### Возможное назначение

Ещё: свободное назначение

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 129-83-87

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

### Условия сделки

Цена	80 000 000 ₽
Ставка	288 809 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

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

Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

80 000 000 ₽

288 809 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

**Pan Capital Realty**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
[Ещё 144 объекта](#)



+7 901 129-83-87

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](#)

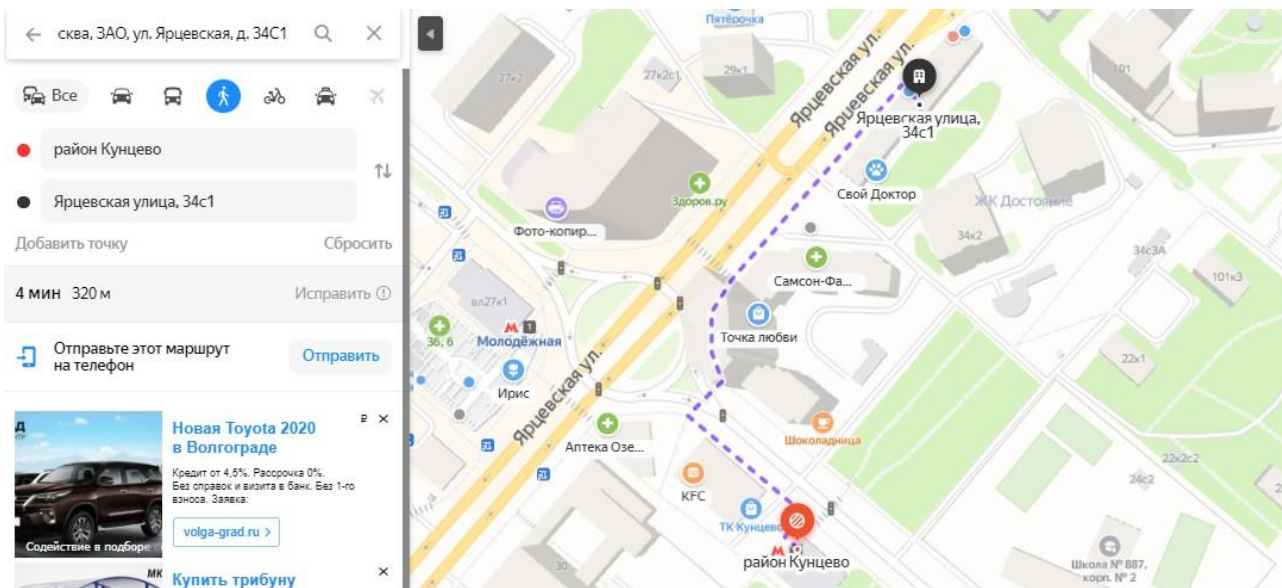


Продажа от 40 м<sup>2</sup>. Цена от 8.3 млн руб. Скидки до 9% при 100% оплате. Высокая доходность. Помещения под ритейл, общепит, медцентр.  
+7 (495) 126-55-69

Акция до 30.04.20. ООО «А101», АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ». Предложение ограничено. Подробнее и пр. декларации на [www.a101.ru](#)



Деловой центр JAZZ  
Продажа офисов с террасами от 60 м<sup>2</sup> до 600 м<sup>2</sup>. Последний этаж. 200 м от метро.  
+7 (495) 135-04-01



<https://cre.mirkvartir.ru/235817168/>

cre.mirkvartir.ru/235817168/

Яндекс Авиабилеты

Москва > Кастанаевская ул. > 51к2

### Торговое помещение, 231 м<sup>2</sup>, 1/2 этаж

размещено 15.10.19 в 08:58, обновлено 07.04.20 в 04:47



**63 000 000 Р** 272 728 Р/м<sup>2</sup>

[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

Продавец:  
**bridgeford capital**  
Агентство недвижимости  
1585 объявлений

**+7 981 666-26-87**



#### Авиабилеты в Сочи, Симферополь

Рейсы на июнь от 999 Р.  
Бронирование до 21 мая.

[Подробнее](#)

18+



231 м<sup>2</sup>

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

1 из 2

ЭТАЖ

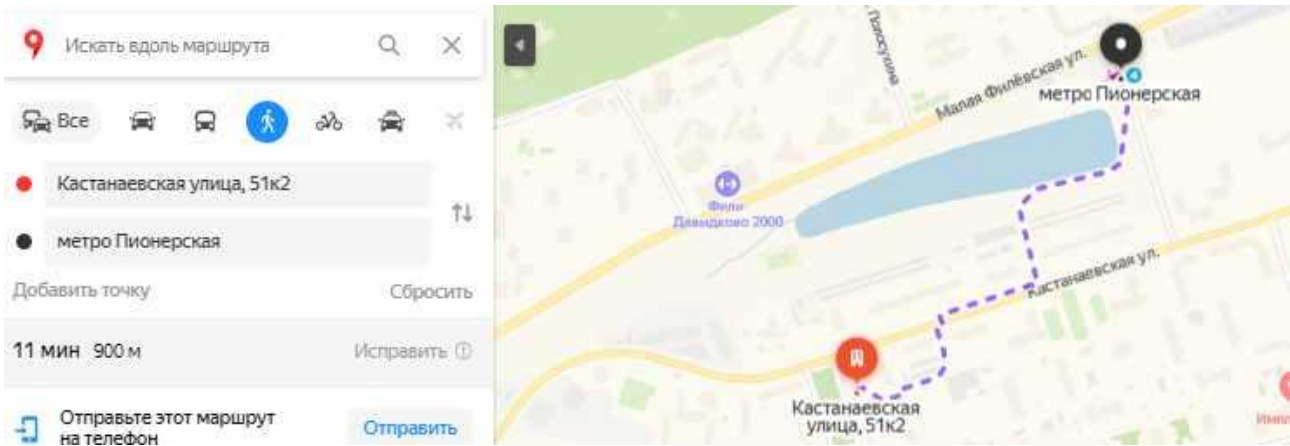
63 000 000 ₽

СТОИМОСТЬ

Москва, Кастанаевская ул., 51к2

 Кунцевская 850 м, 
  Пионерская 650 м, 
  Славянский Бульвар 760 м, 
  Раменки 4.5 км, 
  Ломоносовский проспект 4.4 км

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС, ОКУПАЕМОСТЬ - 10 ЛЕТ И 6 МЕСЯЦЕВ. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, торговое помещение в отдельно стоящем здании в Москва, ЗАО по адресу улица Кастанаевская дом 51к2. Арендаторы - Вкусвилл. Текущий месячный арендный поток - 500 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 10 лет и 6 месяцев. Площадь помещения = 231 кв.м. Ближайшая станция метро - Пионерская, расстояние до метро - 10 минут пешком. Помещение расположено на 1-м этаже 2-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 35 кВт. Высота потолков - 3.9 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 63 000 000 руб., или 272 727 руб. за 1 кв.м. 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. Есть стихийная парковка. Панорамное остекление. Есть узаконенная зона погрузки/разгрузки. Не подлежит сносу. Данный объект является нашим эксклюзивным предложением. На объекте отсутствуют какие-либо обременения. Стабильный арендатор.





### Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_789\\_m\\_1761027032](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_789_m_1761027032)

[www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_789\\_m\\_1761027032](http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_789_m_1761027032)

Яндекс

#### Торговое помещение, 789 м<sup>2</sup>

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 12 мая в 13:50

2 209 200 ₪ в месяц

без залога, без комиссии



Площадь: 789 м<sup>2</sup>

Москва, ул. Крылатские Холмы, 37  
■ Крылатское, 800 м ■ Молодежная, 2,2 км

[Скрыть карту](#)

8 958 742-00-39

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

BLITZ

Агентство

На Авито с декабря 2018

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Екатерина

№ 1761027032, 1710 (+5)

[www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_789\\_m\\_1761027032](http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_789_m_1761027032)

Яндекс

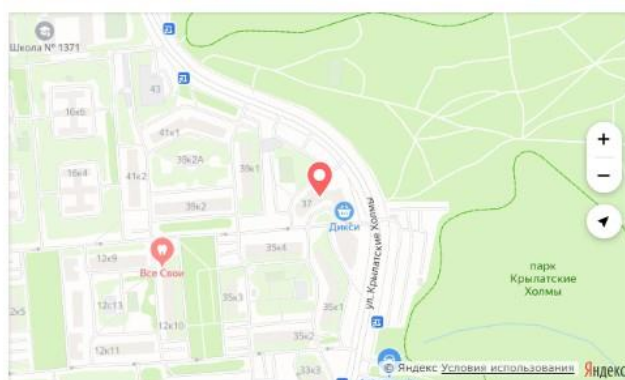
Площадь: 789 м<sup>2</sup>

2 209 200 ₪ в месяц

без залога, без комиссии

Москва, ул. Крылатские Холмы, 37  
■ Крылатское, 800 м ■ Молодежная, 2,2 км

[Скрыть карту](#)



8 958 742-00-39

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

BLITZ

Агентство

На Авито с декабря 2018

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Екатерина

№ 1761027032, 1710 (+5)

Сдается в аренду помещение, общей площадью 789 м<sup>2</sup>. Помещение имеет 2 этажа.

1 - 384,6 м<sup>2</sup>, высота потолков 4м.

цоколь - 404,6 м<sup>2</sup>, потолки 2,5 м.

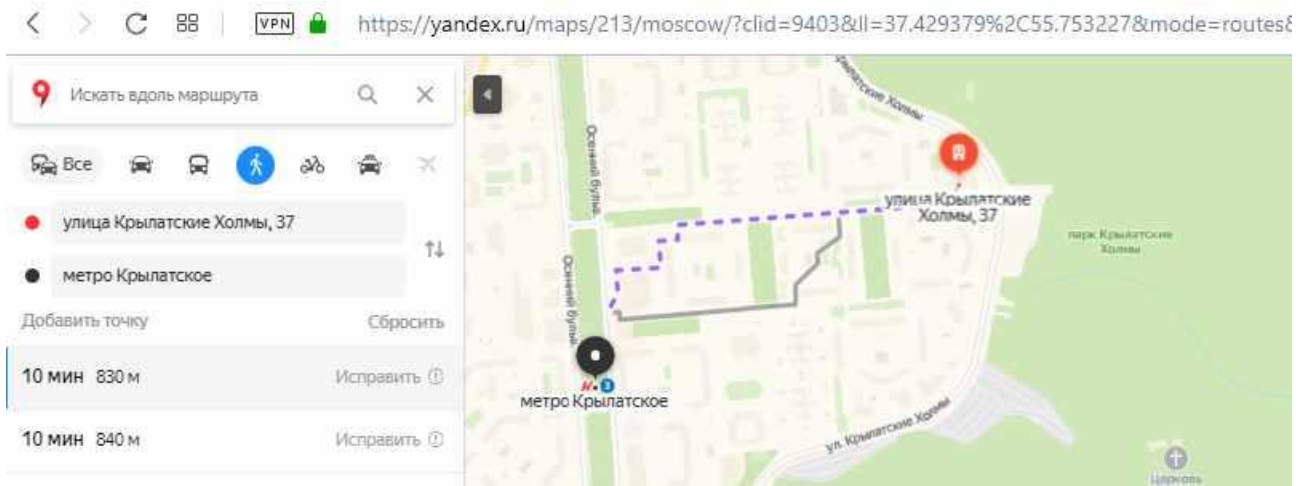
Здание имеет 2 отдельных входа. Есть зона выгрузки.

Электричество - 64 квт.

Есть все коммуникации.

Помещение освобождается в Октябре 2019 г.

Полная информация по объекту и другие предложения арендного бизнеса, продаже и аренде помещений на сайте агентства недвижимости Блиц.



<https://www.cian.ru/rent/commercial/229121275/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/229121275/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЗАО > Фили-Давыдково > метро Кунцевская > Аминьевское шоссе

11 мая, 11:42 7 просмотров, 2 за сегодня

Платное

## Торговая площадь, 274 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Аминьевское ш., 14К1 [На карте](#)

Кунцевская

В избранное Пожаловаться



274 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 5  
Этаж

Свободно  
Помещение

950 000 /мес.

41 606 за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

**ForRetailer**

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Ещё 1393 объекта



**+7 983 666-82-16**

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



**Деловой центр JAZZ**

Продажа офисов с террасами от 60 м<sup>2</sup> до 600 м<sup>2</sup>. Последний этаж. 200 м от метро. +7 (495) 135-04-01



**ЖК «City Park»**

Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звоните сейчас! +7 (495) 106-04-71

Застройщик: ООО «МонАрх-УКС». Проектная декларация на [www.citypark.moscow](http://www.citypark.moscow)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/229121275/>

Фотографии (2) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#)

Торговая площадь, 274 м<sup>2</sup>

Сдается торговое помещение по адресу Аминьевское шоссе 14к1. Расположено в густонаселенном районе, не первом этаже жилого дома. Площадь 274 кв.м. (возможно увеличение на 150 кв.м.). Первая линия домов, витринные окна, два отдельных входа, круглосуточный доступ, есть возможность наружной рекламы на фасаде. Мощность 45 кВт. Под любой вид деятельности, кроме общепита. Арендная ставка 950,000 руб/месяц ЗВОНИТЕ!!! ПРИНИМАЕМ ЗВОНОКИ КРУГЛОСУТОЧНО И БЕЗ ВЫХОДНЫХ!

Номер объекта: 1/541722/10777

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	950 000 /мес.	Тип аренды	-
Ставка	41 606  за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 158 333	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

Пожаловаться

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Аминьевское ш., 14К1

Кунцевская

950 000 /мес.

41 606 за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

**ForRetailer**

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Ещё 1393 объекта



**+7 983 666-82-16**

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



**Деловой центр JAZZ**

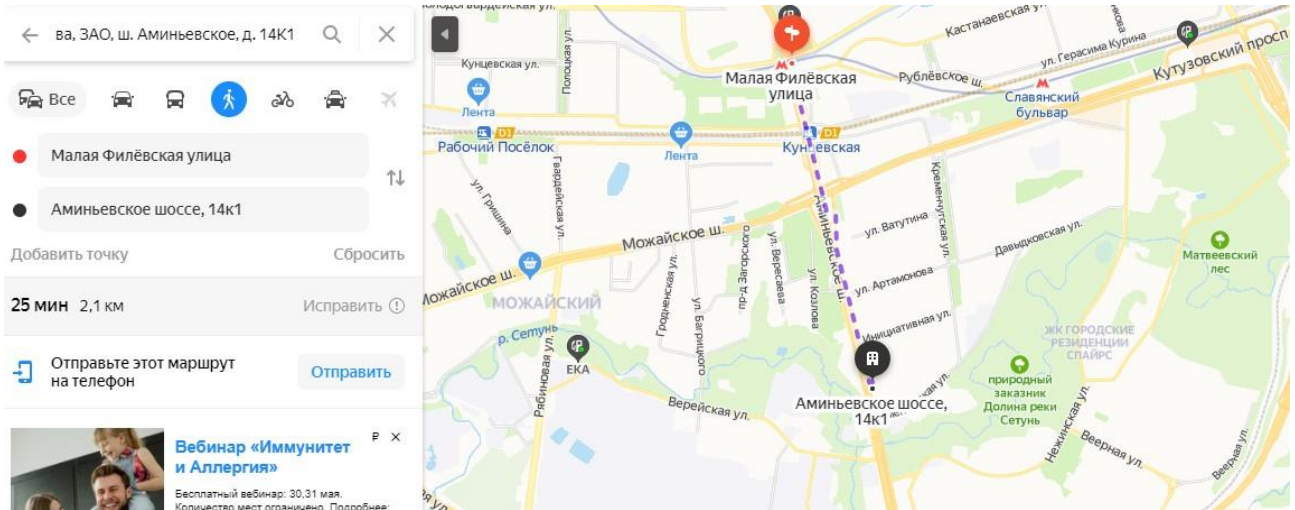
Продажа офисов с террасами от 60 м<sup>2</sup> до 600 м<sup>2</sup>. Последний этаж. 200 м от метро. +7 (495) 135-04-01



**ЖК «City Park»**

Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звоните сейчас! +7 (495) 106-04-71

Застройщик: ООО «МонАрх-УКС». Проектная декларация на [www.citypark.moscow](http://www.citypark.moscow)





https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_838\_m2torgovoe\_pomeschenie\_na\_rublevskom\_shos\_1842802094

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_838\_m2torgovoe\_pomesche... 80% ... Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Москва Ме

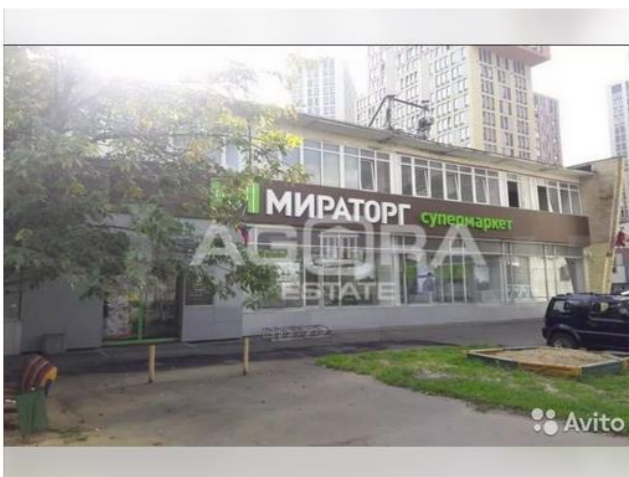
Москва / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

В каталог Следующее →

## Аренда 838 м2/Торговое помещение на Рублёвском шоссе

2 300 000 ₪ в месяц  
без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 29 июня в 13:33



8 958 764-26-83  
Написать сообщение

Agora estate  
Агентство  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Лариса

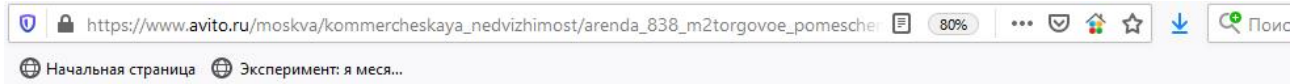
№ 1842802094, 1204 (+7)



Площадь: 838 м²

Москва, Рублёвское ш., 99к1

• Молодежная, 500 м • Кунцевская, 1,9 км • Крылатское, 1,9 км Скрыть карту



Площадь: 838 м²

2 300 000 ₪ в месяц

без залога, без комиссии

Москва, Рублёвское ш., 99к1

• Молодёжная, 500 м • Кунцевская, 1,9 км • Крылатское, 1,9 км [Скрыть карту](#)



8 958 764-26-83

Написать сообщение

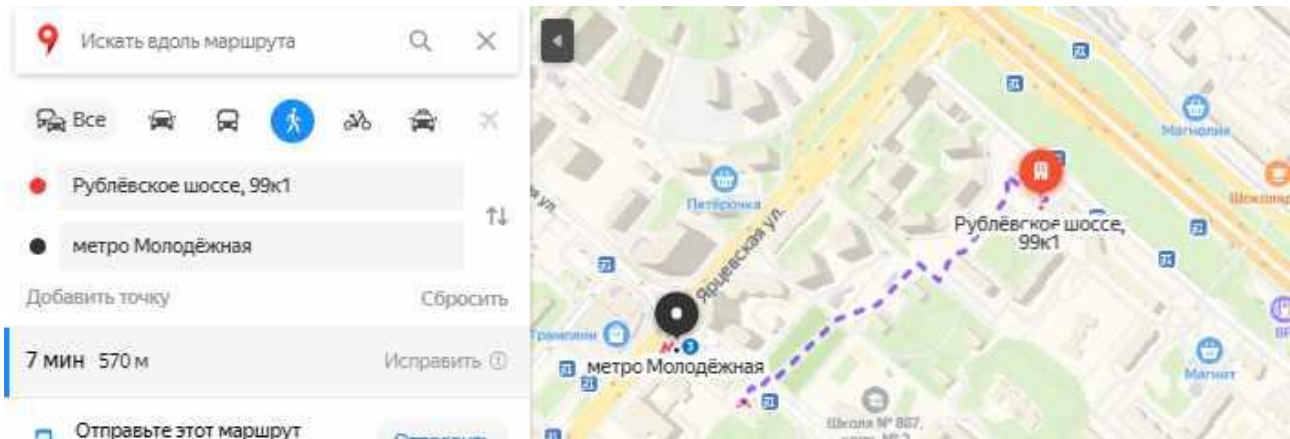
Agora estate  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Лариса

№ 1842802094, 1204 (+7)

Предлагается в долгосрочную аренду помещение свободного назначения. Площадь помещения 838 кв.м. Помещение расположено на 1 линии домов по Рублевскому шоссе, 1 этаж 490 кв.м, высота потолков 3,3 м, подвал 348 кв.м, высота потолков 2,4 м. ОСЗ. 7 минут пешком от метро Молодёжная. Помещение имеет отдельный вход с фасада, отдельный вход со двора(зона разгрузки), все центральные коммуникации, электрическая мощность 137 кВт, парковка вдоль фасада, вентиляция. Подойдет под магазин, ресторан, кафе, бар, супермаркет, зоомагазин и.т.д. Объект № 543254



<https://www.cian.ru/rent/commercial/228939668/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЗАО > Можайский > метро Кунцевская > улица Багрицкого

12 мая, 15:44 13 просмотров, 1 за сегодня Платное

### Торговая площадь, 414 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Багрицкого, 3К1 [На карте](#)  
 М Кунцевская · 15 мин. пешком

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

06/10/2011 10:07

3 фото

**414 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 9**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**1 449 000 Р/мес.**  
42 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**PRO**  
**Университет Мегapolis**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Ещё 10876 объектов

**+7 495 180-32-05**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Сдайте помещение выгодно! – Быстрый поиск покупателя**  
[zipai.ru](#)

В один клик разместим ваше объявление сразу на 141 сайт по недвижимости. От 490 р.

[Дать объявление](#)  
 207 сайтов недвижимости  
 Аудитория 30 млн/месяц  
[Отзывы](#)

Яндекс Директ

<https://www.cian.ru/rent/commercial/228939668/>

Фотографии (3) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) Торговая площадь, 414 м<sup>2</sup>

**БЕЗ КОМИССИИ!** Жилой дом. Сдаётся под офис, магазин или салон блок с санузлом на первом этаже площадью 414 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Договор аренды помещения в рублях. НДС включен. Улица Багрицкого, 3к1, 15 минут пешком от метро Кунцевская. ЛОТ 168513

**Возможное назначение**  
 Ещё: магазин, салон красоты

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

**Условия сделки**

Цена	1 449 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	42 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 241 500 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

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

Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Багрицкого, 3К1

**1 449 000 Р/мес.**  
42 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**PRO**  
**Университет Мегapolis**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Ещё 10876 объектов

**+7 495 180-32-05**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

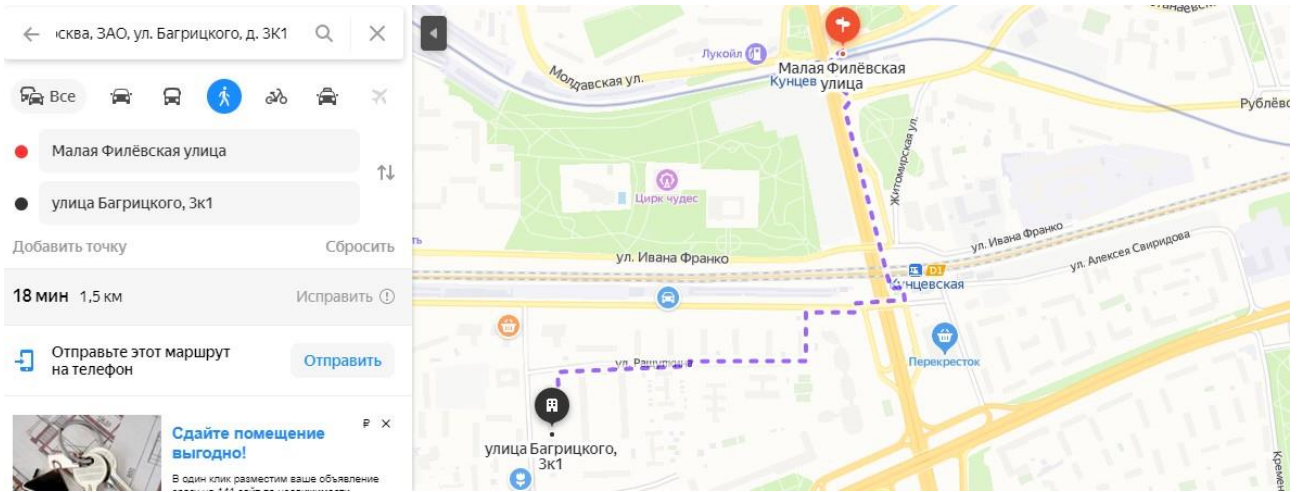
**Сдайте помещение выгодно! – Быстрый поиск покупателя**  
[zipai.ru](#)

В один клик разместим ваше объявление сразу на 141 сайт по недвижимости. От 490 р.

[Дать объявление](#)  
 207 сайтов недвижимости  
 Аудитория 30 млн/месяц  
[Отзывы](#)

Яндекс Директ

**Деловой центр JAZZ**  
 Продажа офисов с террасами от 60 м<sup>2</sup> до 600 м<sup>2</sup>. Последний этаж. 200 м от метро.  
 +7 (495) 135-04-01





## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

<b>ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ</b>	
(полное наименование органа регистрации прав)	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
<b>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</b>	
На основании запроса от 07.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Помещение</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u>
<b>08.07.2020 № 77/100/036/2020-1017</b>	Всего листов выписки: <u>      </u>
Кадастровый номер:	<b>77:07:0002001:7603</b>
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	121615 Москва, ш Рублёвское, д 22, корп 2
Площадь, м²:	523.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	27513433.13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сморгунова Елизавета Анагольевна
<b>ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ</b>	
(полное наименование должности)	(полное наименование должности)
	Васин В. В.
	(подпись)
	М.П.

Раздел 2

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

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>
Всего листов выписки: <u>    </u>	
08.07.2020 № 77/100/036/2020-1017	
Кадастровый номер: <u>77:07:0002001:7603</u>	
(вид объекта недвижимости)	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Скиф", ИНН: 7804613190, ОГРН: 1177847417604
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:07:0002001:7603-77/011/2020-12 от 27.04.2020, доля в праве 1/2
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	09.12.2019
номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7603-77/007/2019-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 10 лет
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086, ОГРН: 1027809237796
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12.09.2019 №18560, дата регистрации 09.12.2019, №77-77/007-77/011/223/2019-8614/1; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г. от 14.05.2020 №3
<b>ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ</b>	
(полное наименование должности)	Васин В. В.
	(подпись)
	(инициалы, фамилия)
	М.П.

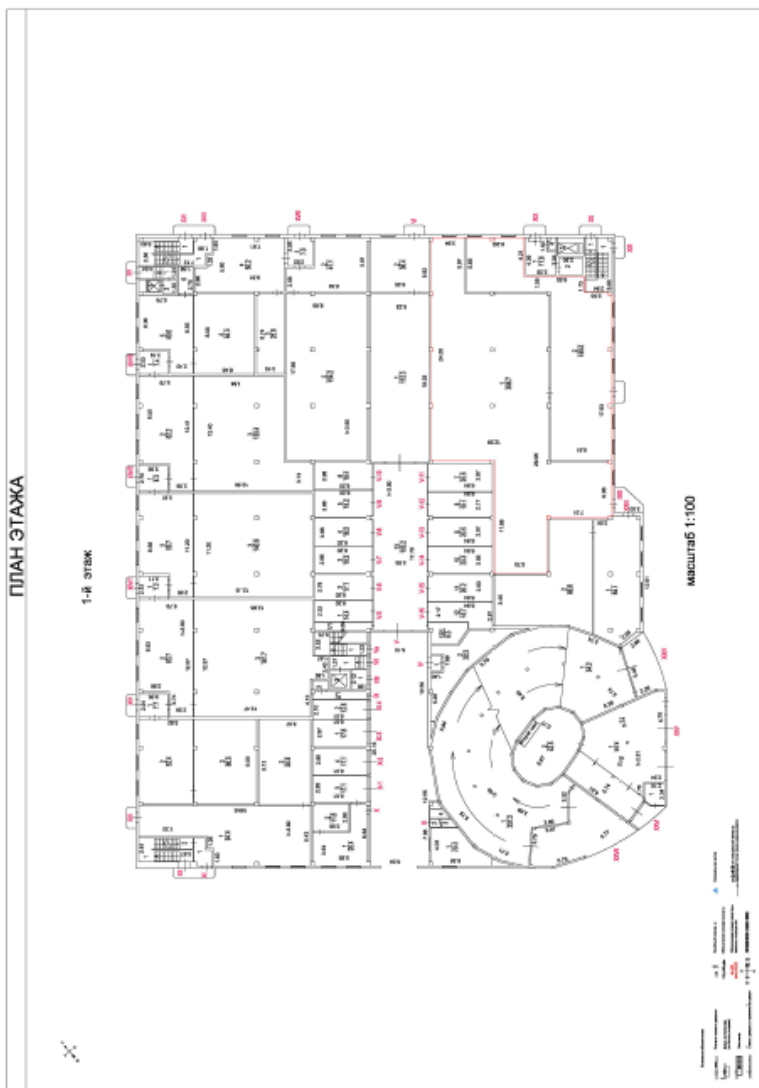
Помещение	
<small>(впл. объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
08.07.2020 № 77/100/036/2020-1017	
Кадастровый номер: <b>77:07:0002001:7603</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Общество с ограниченной ответственностью "Финансовый Клуб", ИНН: 7813289688, ОГРН: 1177847336061
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 77:07:0002001:7603-77/011/2020-13 от 27.04.2020, доля в праве 1/2
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	09.12.2019
номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7603-77/007/2019-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 10 лет
4. 4.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086, ОГРН: 1027809237796
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12.09.2019 №18560, дата регистрации 09.12.2019, №77/007-77/011/223/2019-8614/1; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г. от 14.05.2020 №3
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
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	
<small>(полное наименование должности)</small>	
	М.П.
	Васин В. В.
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 5

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

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>
08.07.2020 № 77/100/036/2020-1017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 100

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>	Васин В. В. <small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
		М.П.



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

Рядов 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>27.04.2020</u> Рядов 1	Всего листов в выписке: _____
<small>(из области кадастра)</small>	
Кадастровый номер: <u>77:07:0002001:7595</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>77:07:0002001</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>13.09.2019</u>	
Рансе присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>	
Адрес: <u>121615 Москва, ш Рублевское, д 22, корп 2</u>	
Площадь, м²: <u>148.7</u>	
Наименование: <u>Нежилое помещение</u>	
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № 1</u>	
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>	
Кадастровая стоимость (руб.): <u>7812196.88</u>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>77:07:0002001:7249</u>	
Вид разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищам помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Статус здания об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>	
Способы отнесения: <u>данные отсутствуют</u>	
Получатель выписки: <u>Общество с ограниченной ответственностью "Селфи"</u>	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <u>Бологоев А. М.</u>	<u>М.П.</u>

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

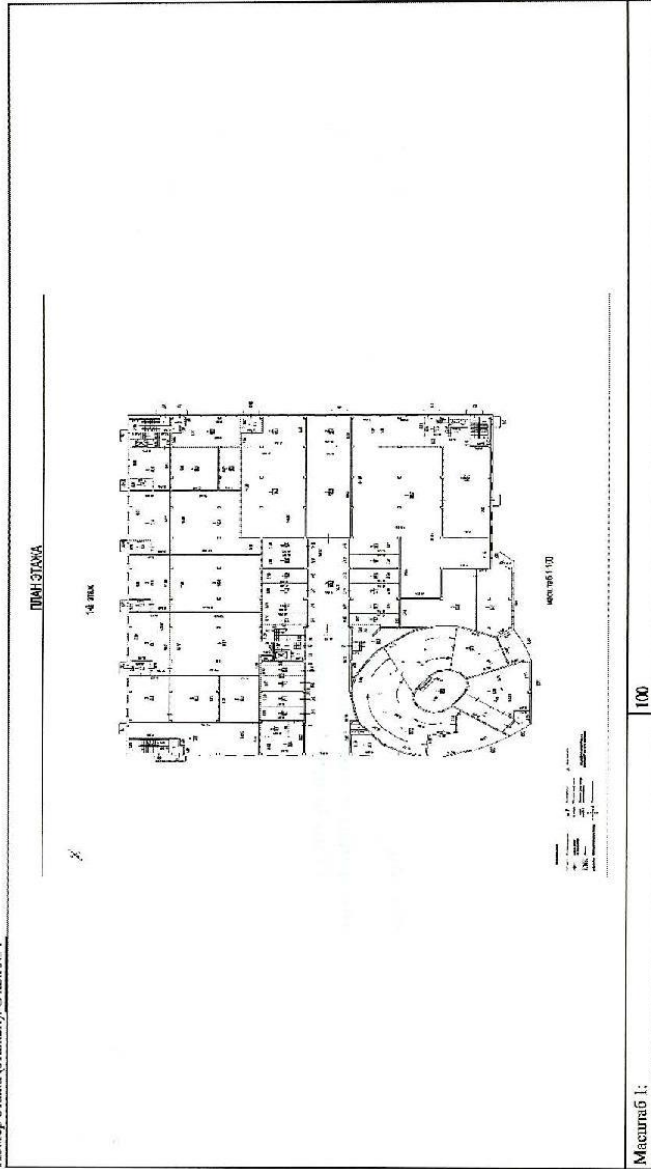
Раздел 2

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № 2	Раздела 2	Всего разделов:	
27.04.2020		77:07:0002001:7595	
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7595	
1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Снаф", ИНН: 7804613190, ОГРН: 1177847417604			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Общая долевая собственность, № 77:07:0002001:7595-77/01/2020-4 от 27.04.2020, доли в праве 1/2			
3. Документы-основания: 3.1. Договор купли-продажи доли жилого помещения, удостоверение Николая Радса Ивановича, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Король Виктория Алексеевна 23.04.2020, реестровый номер 08/82-н/77-2020-2-1093			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Аренда			
дата государственной регистрации:			
09.12.2019			
номер государственной регистрации:			
77:07:0002001:7595-77/007/2019-2			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с даты государственной регистрации на 10 лет			
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Общество с ограниченной ответственностью "Артотор", ИНН: 7825706086			
основание государственной регистрации:			
Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12.09.2019 №18560, дата регистрации 09.12.2019, №77-77/007-77/01/2019-86147			
1.2. Общество с ограниченной ответственностью "Финансовый Клуб", ИНН: 7813289688			
1. Правообладатель (правообладатели):			
данные отсутствуют			
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			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		М.П.	
(подпись, инициалы, фамилия)		(подпись)	
		Бологван А. М.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 5  
 План расположения помещений, машино-места на этаже (Плане этажа)

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
<u>27.04.2020</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>77:07:0002001:7595</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



ВЕРУЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Колпаков А. М.
(подпись)	(подпись)
	М.П.

Российская Федерация

Город Москва

Тринадцатого мая две тысячи двадцатого года

Я, Степанова Мария Михайловна, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Король Виктории Алексеевны, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

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

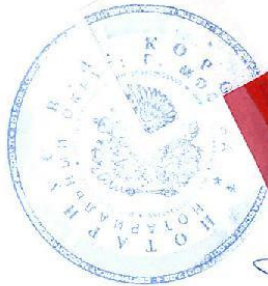
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 08/82-н/77-2020-2-1109.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 150 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 300 руб. 00 коп.

М.М. Степанова



Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ листов.



**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:

<b>Помещение</b>		(инв. объект недвижимости)	
Лист № <b>27.04.2020</b>	Раздела <b>I</b>	Всего листов раздела <b>I</b> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>77:07:0002001:7595</b>			
Номер кадастрового квартала: <b>77:07:0002001</b>			
Дата присвоения кадастрового номера: <b>13.09.2019</b>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <b>данные отсутствуют</b>			
Адрес: <b>121615 Москва, м. Рублевское, д 22, корп 2</b>			
Площадь, м <sup>2</sup> : <b>148,7</b>			
Назначение: <b>Нежилое помещение</b>			
Назначение: <b>Нежилое помещение</b>			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <b>Этаж № 1</b>			
Вид жилого помещения: <b>данные отсутствуют</b>			
Кадастровая стоимость (руб.): <b>7812195,88</b>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <b>77:07:0002001:7249</b>			
Вид разрешенного использования: <b>данные отсутствуют</b>			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищному помещению наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: <b>данные отсутствуют</b>			
Статус записи об объекте недвижимости: <b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</b>			
Особые отметки: <b>данные отсутствуют</b>			
Получатель выписки: <b>Общество с ограниченной ответственностью "Фитнесовый Клуб"</b>			
ВЕРУЮЩИЙ СЕРТИФИКАТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		<b>Болотов А. М.</b> (подпись, дата)	
		М П	

Раздел 2

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

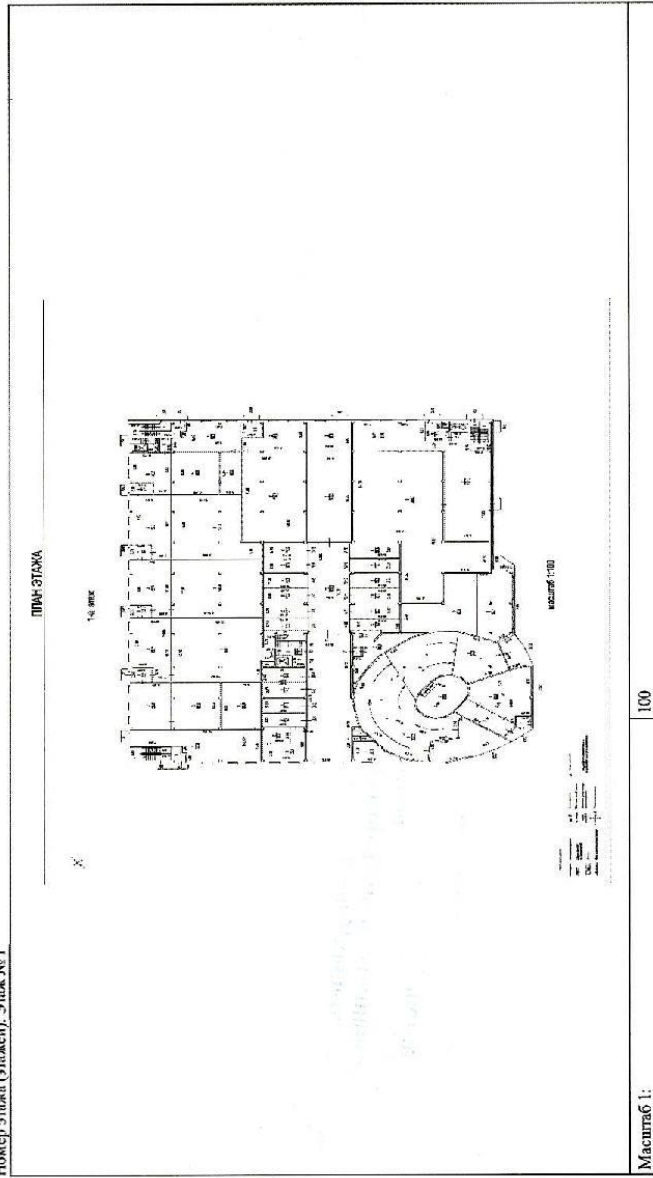
Помещение Лист № _____ Раздела 2 27.04.2020 Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595		Всего листов выдано: _____ Всего листов выдано: _____
(выданы листы с записями)		
1. Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Финансовый Клуб", ИНН: 7813289688, ОГРН: 1177847536061	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Финансовый Клуб", ИНН: 7813289688, ОГРН: 1177847536061
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1.	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:07:0002001:7595-77/01/1/2020-5 от 27.04.2020, доля в праве 1/2
3. Документ(ы)-основания: Договор уступки прав требования от 25.06.2019 по Договору участия в долевым строительстве гаражного комплекса от 10.03.2011; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.12.2017 № 77-145000-008/25-2017, выданный органом: Комитет государственного строительного надзора города Москва (Мосгосстройнадзор); Акт приема-передачи нежилого помещения в объекте нового строительства от 20.09.2019; Договор купли-продажи доли нежилого помещения, удостоверенный Идолова Радиса Ивановича, предметно исполняющая обязанность по адресу города Москва Король, в истории: Алексеева 23.04.2020, реестровый номер 09/82-в/77-2020-2-1093	3.1.	Договор уступки прав требования от 25.06.2019 по Договору участия в долевым строительстве гаражного комплекса от 10.03.2011; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.12.2017 № 77-145000-008/25-2017, выданный органом: Комитет государственного строительного надзора города Москва (Мосгосстройнадзор); Акт приема-передачи нежилого помещения в объекте нового строительства от 20.09.2019; Договор купли-продажи доли нежилого помещения, удостоверенный Идолова Радиса Ивановича, предметно исполняющая обязанность по адресу города Москва Король, в истории: Алексеева 23.04.2020, реестровый номер 09/82-в/77-2020-2-1093
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1.1.	4.1.1.	Аренда 09.12.2019 77:07:0002001:7595-77/007/2019-2 с даты государственной регистрации на 10 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	1.2.	Общество с ограниченной ответственностью "Артотери", ИНН: 7825706086 Договор аренды недвижимого имущества, которая будет создана в будущем от 12.09.2019 № 18560, дата регистрации 09.12.2019, № 77-007-77/01/1/223/2019-8614/1
1. Правообладатель (правообладатели): 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: 6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	1.2.	Общество с ограниченной ответственностью "Сайф", ИНН: 7804613190 данные отсутствуют данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	(подпись)	Колетисов А. М. (подпись, фамилия)
	М.П.	

Раздел 5

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

Наименование	
Лист № 5	Всего листов раздела 5:
27.04.2020	77:07:0002:001:7595
Кадастровый номер:	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	100
Ведущий специалист - эксперт	
(подпись, печать, фото)	
М.П.	
Боловцев А. М.	
(подпись, фото)	



Российская Федерация  
Город Москва

Девятнадцатого мая две тысячи двадцатого года

Я, Иванова Раиса Ивановна, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Король Виктории Алексеевны, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

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

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

Зарегистрировано в реестре: № 08/82-н/77-2020-2-1288.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 150 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 300 руб. 00 коп.

Р.И.Иванова



Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ листов.



<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>				
<u>помещения</u>				
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)				
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>				
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием машино-мест и помещений в здании с кадастровым номером <u>77:07:0002001:7249</u>				
2. Сведения о заказчике кадастровых работ <u>ГСК "ГАРАНТ". ИНН: 7731172583. ОГРН: 1027739749487</u>				
3. Сведения о кадастровом инженере				
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Степанишев Александр Сергеевич</u>				
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>06835251879</u>				
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>6002</u>				
Контактный телефон <u>89046820633</u>				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>399200, Липецкая область г. Задонск ул. Крупской д.49а, f9039@rambler.ru</u>				
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>СРО Союз "Кадастровые инженеры"</u>				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица –				
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>б/н 20.03.2019</u>				
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>11.08.2019 г.</u>				
<b>Исходные данные</b>				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана				
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	2		3	
1	Кадастровая выписка		№99/2019/252346048 от 23.03.2019, выдан ФГИС ЕГРН	
2	Проектная документация здания		№001-2014-02/06 от 11.01.2016, выдан ООО "Априори-А"	
3	заключение экспертизы		№77-2-1-2-0152-16 от 11.10.2016, выдан ООО "Мосэксперт"	
4	Договор аренды земли		№М-07-507510 от 15.05.2019	
5	Разрешение на строительство		№77-145000-011178-2015 от 24.06.2015, выдан Мосгосстройнадзор	
6	Решение о присвоении, изменении адреса		№21394 от 13.07.2017, выдан Департамент городского имущества города Москвы	
7	Абрис		№б/н от 23.03.2019	
8	План объекта недвижимости		№б/н от 11.05.2019	
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана				
Система координат –				
№ п/п	Название пункта и	Класс геодезической	Координаты, м	Сведения о состоянии на –

	тип знака геодезическ ой сети	сети	X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Светодальномер Leica Disto classic 5		25127-03, действительно до 22.10.2019 г.		Свидетельство о поверке № 11399188, выдано 23.10.2018 г.		
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости</b>							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
<b>5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>							
<b>5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении</b>							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						
<b>5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>							
№ п/п	Кадастровый номер машино-места						
1	2						
-	-						
<b>6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса</b>							
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса			Кадастровый номер			
1	2			3			
-	-			-			
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>							
№ п/п	Наименование характеристики			Значение характеристики			
1	2			3			
1	Вид объекта недвижимости			Помещение			
2	Кадастровый номер объекта недвижимости			-			
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)			-			



	выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	XXII: вспомогательное помещение 1, основное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое

	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	XXII: вспомогательное помещение 1, основное помещение 2
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	523.7
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	–
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–



	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	XXIII: основное помещение 1. вспомогательное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	–

	<p>наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия</p>	
	<p>Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране</p>	-
	<p>Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия</p>	-
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект	77:07:0002001

	<b>недвижимости</b>	
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:07:0002001:7249
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 - Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	VI: основное помещение 1. вспомогательное помещение 2
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	–
	Местоположение объекта недвижимости	Москва г, Рублёвское ш, 22 д, 2 корп
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	Наименование объекта недвижимости	помещение VI: основное помещение 1. вспомогательное помещение 2
10	Количество этажей объекта недвижимости	–
	в том числе подземных	–
11	Материал наружных стен здания	–
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м2	148.7
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия	–



	(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта	77:07:0002001:7249





ДОГОВОР № 18560	
аренды недвижимости, которая будет создана в будущем	
город Москва	«12» сентября 2019 года
<p><b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудняковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и</p>	
<p><b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны, совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и</p>	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:</p>	
<b>Определения и понятия недвижимости.</b>	
В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:	
<b>«Здание»</b> - здание, в котором расположены Помещения:	
Назначение: нежилое	
Этажность: 8 в т.ч. подземных 2	
Площадь, м <sup>2</sup> : 27 617,2 кв.м.	
Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2 которое построено Застройщиком (Гаражно-строительный кооператив «ГАРАНТ») на Земельном участке в соответствии с действующим законодательством РФ. Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Здание, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
<b>«Помещение-1»</b> - нежилое помещение в Здании:	
ориентировочная площадь, м <sup>2</sup> : 148,7 кв.м.	
описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение VI, комнаты 1 и 2.	
Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
<b>«Помещение-2»</b> - нежилое помещение в Здании:	
ориентировочная площадь, м <sup>2</sup> : 523,7 кв.м.	
описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение XXII, комнаты 1 и 2.	
Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.	
В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимается: Помещение-1, Помещение-2. Границы, передаваемого в аренду Помещения, обозначены красной линией на выкопировке из Технического	



плана Здания, копия которого является Приложением № 1 к Договору.	
<b>1. Предмет договора</b>	
1.1.	В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование свободное от неоговоренных в настоящем договоре обязательств перед третьими лицами Помещение общей площадью <b>672,4 (Шестьсот семьдесят две целых и четыре десятых) квадратных метров</b> , состоящее из Помещения-1 и Помещения-2.
1.2.	Целевое назначение Помещения по Договору: торговля непродовольственными и продовольственными товарами, в том числе, но, не ограничиваясь, алкогольной продукцией. Помещение может быть также использовано для производства хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции, а также для организации оказания услуг, в том числе, но не ограничиваясь: телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, а также для размещения платежных терминалов и банкоматов, осуществления фармацевтической, туристической и иной деятельности. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право организовать в Помещении административные, складские, подсобные и прочие вспомогательные площади/помещения.
1.3.	Арендодатель передает Арендатору Помещение по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента исполнения Арендодателем обязанностей, заверений и гарантий, предусмотренных п. 1А. Договора и подписания Сторонами Дополнительного соглашения по форме, указанной в Приложении 1А.
1.4.	Порядок, условия передачи и состояние Помещения установлены Договором. В случае недостоверности на момент передачи Помещения Арендодателем любого из обстоятельств, в отношении которых Арендодателем даны заверения/гарантии, Арендатор вправе в одностороннем порядке перенести срок приемки Помещения на срок, не превышающий срока приведения обстоятельств/гарантий в соответствие с условиями Договора.
1.5.	Арендодатели являются солидарными должниками перед Арендатором в отношении обязанностей и ответственности, предусмотренной Договором.
1.6.	Настоящим Стороны согласовали, что Помещение-1 и Помещение-2 рассматриваются ими как единое целое и выражают свое согласие о том, что прекращение действия Договора в виду исключения из него одного из указанных объектов является таким изменением, что, если бы Стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен и одновременно наступили все условия, предусмотренные п. 2. ст. 451 ГК РФ.
1.7.	Арендодатель в соответствии со ст. 431.2 ГК РФ предоставляет Арендатору следующие заверения, а Арендатор заключает настоящий Договор, полагаясь на данные Арендодателем заверения, имеющие для Арендатора существенное значение: 1.7.1. Арендодатель является единственным законным и надлежащим владельцем Здания/Помещения; 1.7.2. на дату заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо судебные или административные процессы, способные привести к потере Арендатором прав на Здание/Помещение; 1.7.3. передача Помещения по Договору не нарушает законных прав и интересов третьих лиц. Стороны договорились, что условия, предусмотренные пп. 1.7.1. – 1.7.3. Договора являются существенными для Арендатора, неисполнение или отсутствие которых в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора, и предоставляет Арендатору право одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора и право требовать от Арендодателя возмещения убытков.
1.8.	В соответствии с нормами ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению о том, что Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в случае невозможности использования Арендатором Помещения по назначению, указанному в п. 1.2 Договора, а также в случае признания Договора недействительным/незаключенным. 1.8.1. Под имущественными потерями Арендатора Стороны определили и согласовали потери в виде стоимости произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его субарендаторов затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость неотделимых улучшений, прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, выкупленных мощностей, стоимость работ согласно Приложения № 6, а также стоимость транспортировки, монтажа/демонтажа оборудования). Стоимость таких затрат определяется по документам, подтверждающим фактические расходы



указанных в настоящем пункте лиц.

Размер потерь не подлежит иному уменьшению, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

1.8.2. Арендодатель обязуется выплатить Арендатору сумму имущественных потерь в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендатора.

Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают, что признание Договора недействительным/ незаключенным не отменяет, не изменяет и не делает недействительными условия настоящего подраздела.

<b>1А. Заверения, гарантии, соглашения и обязанности Сторон, связанные с созданием объекта недвижимости</b>
<b>1А.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах и гарантирует:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ в срок не позднее «10» октября 2019г. предоставление документов на земельный участок, на котором расположено Здание, выполнение работ (действий), предусмотренных Приложением № 10 к Договору. Данным Приложением определены: виды и объем работ, и иные действия Арендодателя, необходимые для обеспечения использования Помещения по целевому назначению. В случаях, установленных законодательством, Арендодатель обязуется согласовать проведение этих работ и/или результат с заинтересованными лицами/уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления;</li> <li>➤ не позднее «20» октября 2019г. предоставление документов основания права собственности, а именно: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2;</li> <li>- Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещения-1) по Договору от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02 августа 2011г.) и Дополнительному соглашению от 15 декабря 2015 г. (рег.№ 77:07:0002001:90-77/007/2017-27 от 13 июля 2017 г.), зарегистрированного в ЕГРН за регистрационным номером 77:07:0002001:90-77/007/2019-270 от 05.07.2019г.;</li> </ul> </li> <li>➤ не позднее «20» октября 2019г. оформить право собственности на Помещение-1 и Помещение-2 и предоставить Арендатору выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости (Помещениях), выданных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, без наличия каких-либо обременений Помещений, в том числе, но не ограничиваясь, правами аренды третьих лиц, запрещений, арестов, залогов и т.д.;</li> <li>➤ обеспечение подключения Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами в объеме, предусмотренном Договором, не позднее «20» октября 2019г.;</li> <li>➤ осуществление проектирования и строительства/реконструкции Здания/Помещения в соответствии с законодательством РФ;</li> <li>➤ что никакая информация и документы, переданные Арендодателем или его представителями Арендатору, не являются неточными, вводящими в заблуждение или содержащими ложные утверждения и не упускают факты, необходимые для того, чтобы такая информация и документы не вводили в заблуждение;</li> <li>➤ что отсутствуют факты, документы или иная информация, которые не были бы раскрыты Арендатору и которая, возможно, могла бы повлиять на решение Арендатора о заключении Договора или каким-либо образом повлиять на его коммерческую ценность.</li> </ul>
<b>1А.2. Арендодатель обязуется:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ не позднее «31» октября 2019 года направить Арендатору оферту Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора (в связи с государственной регистрацией права собственности Арендодателя на Помещение/Здание), по форме согласованной в Приложении № 1А, с приложением: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2;</li> <li>→ Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещения-1) по Договору от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02</li> </ul> </li> </ul>



августа 2011г.) и Дополнительному соглашению от 15 декабря 2015 г. (рег.№ 77:07:0002001:90-77/007/2017-27 от 13 июля 2017 г.), зарегистрированного в ЕГРН за регистрационным номером 77:07:0002001:90-77/007/2019-270 от 05.07.2019г.;

- Нотариальные копии выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Помещение-1 и Помещение-2 со сроком не более 5 (пяти) рабочих дней до даты представления, при этом в указанной выписке не должно быть каких – либо ограничений, обременений, арестов, запретов, возражения в отношении Помещения-1 и Помещения-2, делающих невозможным заключение Договора и/или использование Помещения-1 и Помещения-2 по целевому назначению. В случае обременения Помещения-1 и/или Помещения-2 залогом (ипотекой) Арендодатель обязан предоставить Арендатору согласие (одобрение) Залогодержателя на заключение настоящего договора на установленных в Договоре условиях;
- документы, подтверждающие систему налогообложения Арендодателя;
- нотариально удостоверенную копию документа, подтверждающего полномочия подписанта со стороны Арендодателя;
- нотариально удостоверенные копии учредительных документов Арендодателя в случае, если за время исполнения настоящего договора в учредительные документы Арендодателя были вынесены изменения;
- нотариально удостоверенную копию документа, подтверждающего полномочия единоличного исполнительного органа Арендодателя;
- согласие (одобрение) о заключении сделки уполномоченного органа юридического лица, если такое согласие (одобрение) требуется в соответствии с учредительными документами юридического лица, требованиями законодательства РФ;

Арендатор вправе запросить у Арендодателя иные документы на Здание/Помещение, Арендодателя, необходимые для заключения настоящего договора.

Стороны определили следующий порядок направления оферты Дополнительного соглашения в соответствии с настоящим пунктом договора: курьерской службой или нарочным способом по адресу для корреспонденции, указанному в разделе 11. Договора.

**1А.3. Арендатор обязуется:**

- при условии исполнения Арендодателем гарантий и заверений, предусмотренных настоящим разделом Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Арендодателя оферты Дополнительного соглашения, по форме согласованной в Приложении № 1А, с приложением установленных документов, акцептовать предоставленную оферту. В случае непредставления вместе с офертой Дополнительного соглашения документов, предусмотренных настоящим разделом Договора в полном объеме, Арендатор вправе оставить оферту без акцепта.

**1А.4. Стороны пришли к соглашению, что:**

- в случае неисполнения Арендодателем гарантий и/или недостоверности данных им заверений, предусмотренных настоящим разделом Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде пени в размере 3 000 (три тысячи) рублей за каждый календарный день просрочки исполнения любой (каждой) из гарантий/заверений/или любого (каждого) из обязательств;
- неисполнение любой (каждой) из гарантий, и/или недостоверности любого (каждого) из заверений, предоставленных Арендодателем в настоящем разделе Договора и/или неисполнение любого (каждого) из обязательств в этом разделе, на срок более 30 календарных дней признается уклонением Арендодателя от исполнения Договора,
- в случае уклонения Арендодателя от исполнения Договора в соответствии с п. 1А.1. или п. 1А.2. настоящего Договора, в том числе не проведения государственной регистрации Договора в срок, предусмотренный Договором при отсутствии вины Арендатора, Арендодатель по требованию Арендатора уплачивает штрафную неустойку в размере 3 240 000 (Три миллиона двести сорок тысяч) рублей.

**2. Платежи и расчеты по договору**



- 2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.
- На дату заключения Договора Арендодатель 1 применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю 1, НДС не облагается.
- На дату заключения Договора Арендодатель 2 применяет общую систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю 2, включает в себя НДС 20%.

Определение размера ежемесячной арендной платы (далее по тексту – АП) осуществляется в зависимости от системы налогообложения Арендодателя на дату подписания Договора, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия Договора, в следующем порядке:

- в случае, если в соответствии с НК РФ Арендодатель не является плательщиком НДС, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, НДС не предусмотрен;
- в случае, если Арендодатель применяет общую систему налогообложения, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, включая НДС;
- в случае, если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, в том числе НДС. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удержать и перечислить в бюджет НДФЛ. При этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взысканные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя

При переходе Арендодателя с общей системы налогообложения на систему налогообложения, не предусматривающую уплату НДС, размер ежемесячной арендной платы, не подлежит увеличению на сумму НДС.

При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов.

- 2.2. Под термином «Товарооборот» и/или «ТО» применительно к настоящему договору Стороны понимают Товарооборот Арендатора, т.е. сумма выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором и/или иным лицом, входящим в одну группу лиц с Арендатором (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции») и осуществляющим деятельность под коммерческим обозначением (товарным знаком) «Пятерочка»), товаров в Помещении через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, без учета НДС.

Для целей определения Товарооборота учитываются следующие виды поступлений:

- доходы от продажи товаров и продуктов (продовольственных /непродовольственных), входящих в ассортиментный перечень Арендатора.

В состав Товарооборота не включаются:

- поступления от реализации основных средств Арендатора;
- доход от работы столовой, производства строительных работ, процентные доходы, если они не являются обычными доходами от коммерческой деятельности;
- оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Помещении;
- скидки при уплате наличными и прочие скидки, бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей);
- все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Товарооборота;
- скидки для персонала;
- доходы от сдачи Помещения или его части в субаренду;
- доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, реализации лотерейных билетов, доходы от размещения платежных



терминалов.

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

**2.3.** Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы:

**2.3.1.** До даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:

**2.3.1.1.** За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС.

**2.3.1.2.** в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;

**2.3.1.3.** До даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

**а) За третий, четвертый и пятый месяцы** срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 3 240 (Три тысячи двести сорок) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 320 760 (Триста двадцать тысяч семьсот шестьдесят) рублей включая НДС;

**б) начиная с шестого** месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **864 000 (Восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 8 640 (Восемь тысяч шестьсот сорок) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 855 360 (Восемьсот пятьдесят пять тысяч триста шестьдесят) рублей включая НДС;

**в) начиная с шестого** месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет **3,84% (Три целых и восемьдесят четыре сотых процента)** от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 0,0384 (Ноль целых и триста восемьдесят четыре десятитысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 3,8016 (Три целых и восемь тысяч шестнадцать десятитысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС.

**2.3.1.4.** С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата оплачивается в следующем порядке:

**а) За третий, четвертый и пятый** месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 5 400 (Пять тысяч четыреста) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 534 600 (Пятьсот тридцать четыре тысячи шестьсот) рублей включая НДС;

**б) начиная с шестого** месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет **1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС;

**в) начиная с шестого** месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет **4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента)** от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

- Арендодателю 1 в размере 0,048 (Ноль целых и сорок восемь тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за



- вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,  
- Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС, .
- 2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:**  
**За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:**
- Арендодателю 1 в размере 13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
  - Арендодателю 2 в размере 1 336 500 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей включая НДС,
- 2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;**  
**За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:**
- Арендодателю 1 в размере 6 750 (Шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей, НДС не предусмотрен,
  - Арендодателю 2 в размере 668 250 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч двести пятьдесят) рублей включая НДС;
- начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:**
- Арендодателю 1 в размере 13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
  - Арендодателю 2 в размере 1 336 500 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей включая НДС;
- начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:**
- Арендодателю 1 в размере 0,048 (Ноль целых и сорок восемь тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
  - Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС,
- 2.4.** Ежемесячно, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указанная Справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Справка направляется по электронной почте на адрес Арендодателя [e.morozova@investore.club](mailto:e.morozova@investore.club), [a.sedogina@investore.club](mailto:a.sedogina@investore.club)  
Арендодатель обязуется не разглашать полученную информацию и не использовать ее для целей, кроме как установленных Договором. В случае разглашения либо неправомерного использования указанной информации, Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 2.5.** Начиная с 4 (четвертого) года с момента подписания акта приема-передачи Помещения, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер Минимальной ставки арендной платы на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России), но не более чем на 2 % (Два процента) от ранее установленного Минимальной ставки арендной платы. Изменение размера Минимальной ставки арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.
- 2.6.** При изменении площади Помещения в связи с реконструкцией/перепланировкой Помещения размер арендной платы изменению не подлежит.
- 2.7.** Обязательство по уплате арендной платы Арендатором возникает со дня принятия Помещения по акту приема-передачи и прекращается в день возврата Помещения Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи.



<p><b>2.8.</b> Оплата арендной платы производится Арендатором:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• за первый месяц аренды Минимальная ставка арендной платы не позднее пятнадцати банковских дней с даты подписания акта приема-передачи Помещения;</li><li>• в дальнейшем - Минимальная ставка арендной платы не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.</li><li>• Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.</li></ul>
<p><b>2.9.</b> Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• за первый календарный месяц - исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца;</li><li>• за последний календарный месяц - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня прекращения владения и пользования Арендатором Помещением;</li><li>• если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы.</li></ul> <p>Понятия «календарный месяц» и «месяц срока аренды», применяемые в Договоре, не являются тождественными. Истечение первого календарного месяца не означает окончания первого месяца срока аренды.</p> <p>Для расчета Ежемесячной арендной платы Стороны принимают период с даты возникновения обязательства по уплате арендной платы и до истечения 28/29/30/31 дней в зависимости от количества календарных дней в месяце, в течение которого возникло обязательство по уплате арендной платы.</p>
<p><b>2.10.</b> В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Арендодатель обязан не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, составлять и выставлять Арендатору надлежащим образом оформленный счет-фактуру за отчетный месяц.</p> <p>В случае неисполнения Арендодателем указанной обязанности Арендатор вправе без применения к нему каких-либо мер ответственности удержать из подлежащей уплате арендной платы суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры. Данное право Арендатора сохраняется до полного исполнения Арендодателем указанной обязанности с последующей оплатой удержанных сумм только после составления и выставления Арендодателем Арендатору надлежаще оформленных счетов-фактур за прошедшие периоды.</p> <p>Стороны пришли к соглашению обмениваться счетами-фактурами в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭП) в соответствии со статьей 169 Налогового кодекса Российской Федерации, через оператора электронного документооборота (оператор ЭДО) «Е-COM» с помощью системы EXITE™ (www.ecom-info.com)). При использовании Сторонами электронного документооборота Стороны руководствуются действующим законодательством, а также порядком, закрепленным в приказах Минфина России.</p> <p>Полученные электронные документы, заверенные цифровой подписью уполномоченных лиц, юридически эквивалентны документам на бумажных носителях, заверенным соответствующими подписями Сторон.</p> <p>Для осуществления электронного документооборота Стороны обязуются не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента перехода Арендодателя на систему налогообложения, предусматривающую составление и оформление счетов-фактур, заключить договор с оператором ЭДО и установить необходимое программное обеспечение.</p> <p>В случае невозможности осуществить передачу документов в электронном виде, подписанными квалифицированной ЭП, Стороны производят обмен документами на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью в порядке, предусмотренном для направления корреспонденции по Договору.</p>
<p><b>2.11.</b> Плата за пользование земельным участком, на котором расположено Здание, зоной разгрузки и путями подъезда к ней, а также парковкой, местами общего пользования, местами для размещения вывесок, местами для размещения контейнеров, местами/площадкой для установки охладителей (конденсаторов), электро- и теплоустановками, а так же эксплуатационные расходы на содержание Здания и общего оборудования в нем, в том числе затраты Арендодателя на обслуживание оборудования и/или альтернативного источника ресурсоснабжения, для обеспечения Помещения ресурсоснабжением, включены в состав арендной платы по Договору.</p>
<p><b>2.12.</b> Изменение размера арендной платы, в случаях, связанных с наступлением предусмотренных Договором обстоятельств, применяется с даты, указанной в соответствующем Уведомлении</p>



Арендатора о возникновении таких обстоятельств, с приложением документов подтверждающих наступление этих обстоятельств (если условиями Договора предусмотрены такие приложения), независимо от даты получения Уведомления Арендодателем.

Стороны особо оговорили, что Арендатор вправе уменьшить размер ежемесячной арендной платы, от действующего размера ежемесячной арендной платы, при наступлении любого обстоятельств по п. 4.2.1. настоящего Договора

**2.13.** С даты подписания акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по централизованному обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, потребляемых Арендатором в Помещении.

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется:

- на основании показаний приборов учета установленных в границах эксплуатационной ответственности Арендатора для учета потребления ресурсоснабжения в Помещении,
- пропорционально площади Помещения к общей площади Здания/помещения, в котором расположено Помещение, а электроэнергия – из расчета мощности оборудования Арендатора, отраженного в акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности, в случае невозможности установки в Помещении приборов учета.

Компенсация в любом случае осуществляется согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, но в любом случае, в размере не превышающем 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)

В случае, если предоставление недостоверных заверений об обстоятельствах и/или гарантий Арендодателем, привело к начислению Арендатору сумм компенсации по иным тарифам на коммунальные услуги, чем предусмотрены в настоящем пункте, бремя оплаты разницы между суммой рассчитанной снабжающей организацией и суммой определенной по настоящему пункту Договора ложится на Арендодателя.

**2.14.** Компенсация затрат Арендодателя по обеспечению Помещения ресурсоснабжением, осуществляется Арендатором ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, счета-фактуры (в случае применения Арендодателем общего режима налогообложения) с приложением к ним: двусторонних актов снятий показаний приборов учета (при наличии счетчиков в Помещении); копий счетов-фактур, актов выполненных работ (с расшифровкой по видам услуг), от снабжающих организаций, а также копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения документов. Если снабжающая организация не применяет общего режима налогообложения, Арендодатель прилагает к счету акт выполненных работ с расшифровкой по видам услуг, от снабжающей организации.

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

При не предоставлении Арендодателем указанных в настоящем пункте документов/не подписании Арендодателем двусторонних актов снятий показаний приборов учета, установленных для учета потребления ресурсоснабжения в Помещении, компенсация затрат Арендодателя по обеспечению Помещения ресурсоснабжением, осуществляется Арендатором в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

При использовании Арендодателем не централизованного (альтернативного) источника обеспечения Помещения ресурсоснабжением, затраты, понесенные Арендодателем на закупку энергоресурсов для альтернативного источника обеспечения Помещения ресурсоснабжением, компенсируются Арендатором на основании показаний приборов учета в отношении соответствующего энергоресурса по тарифам ресурсоснабжающей организации пропорционально площади Помещения к общей площади Здания, а в случае невозможности установки приборов учета, а равно не предоставления Арендодателем данных о показаниях приборов учета с соответствующим расчетом и/или препятствованию Арендатору в осуществлении контроля за показаниями приборов учета, компенсация



осуществляется Арендатором в соответствии с Приложением № 4 к Договору.
<b>2.15.</b> Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.
<b>2.16.</b> Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.
<b>2.17.</b> Оплаты по настоящему Договору - перечисление соответствующих денежных средств, платежными поручениями на расчетные счета Арендодателей, указанные в настоящем договоре, производятся в следующих пропорциях: - 1 % (один процент) от общего размера, НДС не предусмотрен, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателю 1 (ООО «Финансовый Клуб»); - 99 % (девяносто девять процентов) от общего размера, в том числе НДС, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателю 2 (ООО «ВСК»). Дальнейшее перераспределение полученных средств осуществляется Арендодателями самостоятельно.
<b>2.18.</b> Стороны обязуются по мере необходимости проводить сверку расчетов по настоящему договору. Инициатором проведения сверки может являться любая из Сторон, которая направляет другой стороне подписанный проект Акта сверки на адрес электронной почты, указанный в договоре.
<b>2.18.1.</b> Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендатора Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup». В случае несогласия с Актом сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.
<b>2.18.2.</b> Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет Акт сверки по адресу: 603009, Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup. Арендатор обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендодателя проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендатора Арендодателю по адресу: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор обязан в тот же срок направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в Акте сверки.
<b>2.18.3.</b> Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 30 календарных дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной – инициатором.
<b>2.18.4.</b> В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя или Арендатора по Акту сверки в течение 31 (тридцати одного) календарного дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора или Арендодателя. При этом Арендодатель или Арендатор обязан в тот же срок передать другой стороне Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью соответствующей Стороны.
<b>3. Заверения об обстоятельствах и гарантии</b>
<b>3.1.</b> Подписанием Договора Арендодатель дает заверения о следующих обстоятельствах:
<b>3.1.1.</b> На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи Арендодателем заключены, надлежащим образом исполняются и будут в течение действия Договора исполняться договоры ресурсоснабжения, на обеспечение Помещения коммунальными услугами, в объеме, предусмотренном настоящим пунктом. <b>В случаях, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные договоры заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.</b>
<b>3.1.2.</b> На момент подписания Акта приема-передачи Здание, его части, а также Помещение не имеет реконструкций/ перепланировок/ переоборудования/ произведенных без разрешения уполномоченных на то государственных органов и/или органов местного самоуправления и оформленных в соответствии с требованиями законодательства.
<b>3.1.3.</b> Отсутствуют основания для оспаривания зарегистрированного права Арендодателя в отношении Помещения, либо его части, либо Здания, в котором расположено Помещение, или признания указанного права Арендодателя недействительным (отсутствующим).
<b>3.1.4.</b> На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи оно свободно от неоговоренных в Договоре обязательств перед третьими лицами.



3.1.5.	До даты государственной регистрации Договора Арендодателем не заключено и не будет заключено соглашений на предмет передачи Помещения во владение и/или пользование третьим лицам, либо его отчуждения/передачи в пользу третьих лиц, которые препятствовали бы владению и пользованию Арендатором Помещением на условиях Договора; имеются все необходимые согласия и корпоративные одобрения для заключения и государственной регистрации Договора.
3.1.6.	Арендодатель заключает Договор, действуя при осуществлении им предпринимательской деятельности, в связи с чем к Арендодателю по Договору подлежат применению нормы действующего гражданского законодательства, которые регулируют обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности. При этом не имеет значения зарегистрирован Арендодатель в качестве индивидуального предпринимателя на дату подписания Договора или после заключения Договора утратил такой статус по любым основаниям.
3.1.7.	На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендатору мест под размещение мусорных контейнеров, размещение охладителей (конденсаторов) в соответствии с Приложением № 3 к Договору, необходимых для использования Арендатором Помещения по целевому назначению. По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом. Если Арендодателю в соответствии с действующим законодательством для организации контейнерной площадки потребуются со стороны Арендатора (собственника отходов) документы, которые могут быть разработаны только собственником отходов, то Арендатор предоставляет такие документы Арендодателю.
3.2.	Арендодатель с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи, а также в течение всего срока действия Договора гарантирует:
3.2.1.	подключение Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами: <ul style="list-style-type: none"> <li>• электроснабжением в объеме не менее <math>R_{уст} = 70\text{кВт}</math>, <math>R_{расч} = 70\text{кВт}</math>;</li> <li>• холодным водоснабжением в объеме не менее <math>3\text{ м}^3</math> в день;</li> <li>• горячим водоснабжением в объеме не менее <math>3\text{ м}^3</math> в день;</li> <li>• сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обеспечивать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ;</li> <li>• водоотведением (канализацией), расчетным объемом не менее <math>6\text{ м}^3</math>.</li> </ul>
3.2.2.	обеспечение Помещения исправными и функционирующими системами холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, канализации и энергоснабжения.
3.2.3.	предоставление Арендатору мест для размещения на Здании вывесок Арендатора и/или его субарендаторов в соответствии с Приложением № 2 к Договору. Если для размещения данных вывесок в соответствии с законодательством, потребуется документация, отнесенная к компетенции Арендодателя, Арендодатель обязуется ее предоставить по письменному запросу Арендатора. При этом обязанность по получению соответствующих разрешений (согласований) на установку и размещения средств наружной информации, если размещение таких средств наружной информации подлежит согласованию в соответствии с действующим законодательством, возлагается на Арендатора. Плата за предоставление места для размещения входит в состав арендной платы по Договору. При этом, на момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендодателем Арендатору мест под размещение на Здании: наружных вывесок, баннеров и прочих информационных конструкций (далее – вывески) Арендатора и/или его субарендаторов, с указанием согласованных размеров этих мест. По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом.
3.2.4.	предоставление Арендатору места для размещения 2 (двух) контейнеров объемом $0,8\text{ м}^3$ каждый, предназначенных для складирования отходов деятельности Арендатора. Отходы признаются собственностью Арендатора. Согласовать с компетентными территориальными государственными органами и/или иными организациями в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства предоставленное место для размещения контейнеров для накопления ТБО.



<p>Предоставить Арендатору не позднее 46 (Сорок шестого) календарного дня с даты подписания акта приема-передачи Помещения необходимые в соответствии с действующим законодательством согласия и согласования, подтверждающие (договор, соглашение, акт осмотра и согласования размещения контейнерной площадки, письмо или иной документ) согласование места (площадки) под размещение контейнеров для накопления ТБО, Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате наложения уполномоченным органом административного штрафа вследствие несоответствия Помещения нормам санитарно-эпидемиологического законодательства в части незаконного размещения площадки для контейнеров ТБО не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, платежных документов и т.д.</p>
<p><b>3.2.5.</b> предоставление Арендатору места/площадки под установку охладителей (конденсаторов), согласно Приложению № 3 к Договору.</p>
<p><b>3.2.6.</b> обеспечить наличие парковки на 7 (семь) парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.</p>
<p><b>3.2.7.</b> выполнение благоустройства, прилегающей к Зданию территории, в том числе асфальтирования территории. Схема границ благоустройства, и требования к нему приведены в Приложении № 8 к Договору.</p>
<p><b>3.2.8.</b> надлежащее техническое, противопожарное и санитарно-эпидемиологическое состояние Здания в части:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кровли Здания, в случае расположения кровельной конструкции (ее части) непосредственно над Помещением.</li> <li>• конструктивных элементов Здания (в том числе: его фундамента, фасада (за исключением элементов оформления фасада Здания, произведенных Арендатором), подвальных/чердачных помещений, мест общего пользования, систем и оборудования).</li> </ul> <p>Для этого Арендодатель за свой счет обеспечивает своевременное обслуживание и ремонт указанных частей Здания по средством заключения с соответствующей организацией (Управляющей компанией, Товариществом собственников жилья, Товарищество собственников недвижимости и т.д.) договора на техническое обслуживание Здания, а при уведомлении от Арендатора о невозможности/ограничении использования Помещения по целевому назначению и/или причинении ему убытков вследствие нарушения Арендодателем данной гарантии - в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения такого уведомления или в случае необходимости в ремонте на более длительный срок, то на необходимый срок устранения данных неполадок – провести необходимый ремонт и устранить причины, вызвавшие невозможность/ограничение использования Здания по целевому назначению и/или причинившие Арендатору убытки.</p>
<p><b>3.2.9.</b> передачу Арендатору, по его запросу, всех необходимых для заключения непосредственно Арендатором прямых договоров ресурсоснабжения Помещения со снабжающими организациями (далее – договоры КУ): документов (включая: технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, справку о выполнении условий технологического присоединения), доверенностей, мощностей и лимитов потребления, на срок аренды Помещения.</p>
<p><b>3.2.10.</b> устранение за свой счет, своими силами или с привлечением соответствующих организаций неисправностей и/или последствий аварий в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения/Здания, в срок не позднее 8 (восьми) часов с момента их возникновения, если они произошли не по вине Арендатора.</p>
<p><b>3.2.11.</b> без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять реконструкцию Здания, затрагивающую Помещение или которая создаст препятствия в пользовании Помещением, деятельности Арендатора в нем, или доступе к нему.</p>
<p><b>3.2.12.</b> без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять капитальный ремонт Здания/Помещения, в т.ч. инженерных сетей.</p>
<p><b>3.2.13.</b> прямо или косвенно не препятствовать Арендатору пользоваться Помещением, не вмешиваться в торговую и другую хозяйственную деятельность Арендатора, его субарендаторов и контрагентов. В том числе не устанавливать каких-либо ограничений по режиму работы Арендатора/субарендаторов.</p>
<p><b>3.2.14.</b> возможность свободного доступа в Помещение сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов, посетителей, использования ими зоны разгрузки и путей подъезда к ней, шириной не менее 5 (пяти) метров, в круглосуточном режиме.</p>



<p><b>3.2.15.</b> не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг выполнять работы по организации, прокладке и обслуживанию каналов связи, в т.ч. установке соответствующего оборудования и конструкций, на территории и крыше Здания, если это необходимо Арендатору для использования Помещения по целевому назначению.</p>
<p><b>3.2.16.</b> В случае возникновения препятствий в проведении Арендатором ремонтно-строительных работ/перепланировки/переоборудования Помещения и зоны разгрузки со стороны Управляющей компании или иных третьих лиц, Арендодатель самостоятельно и за свой счет урегулирует возникающие вопросы с вышеуказанными лицами, при этом Стороны согласовали, что Арендная плата составляет 1 000 рублей, НДС не облагается в месяц с даты получения уведомления Арендодателем о возникновении таких препятствий и до момента устранения препятствий в проведении Арендатором указанных работ.</p>
<p><b>3.2.17.</b> в срок не позднее «01» марта 2022г. предоставление документов, подтверждающих оформление прав (собственности, аренды и т.д.) Арендодателей на земельный участок, на котором расположено Помещение.</p>
<p><b>4. Согласия и соглашения</b></p>
<p><b>4.1. Согласия:</b></p>
<p><b>4.1.1.</b> Подписанием Договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ сдачу Арендатором Помещения или его части в субаренду под цели, предусмотренные Договором. При этом Стороны договорились, что общим объемом площадей, которые могут быть сданы Арендатором в субаренду, не может превышать 20% от общей площади Помещения.</li> <li>➤ передачу прав и обязанностей по Договору юридическим лицам, входящим с Арендатором в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).</li> </ul>
<p>на проведение Арендатором и/или его подрядчиками любых, необходимых для целевого использования Помещения, работ по перепланировке/переустройству/переоборудованию Помещения согласно Приложению № 3 к Договору, в объемах в соответствии с Приложением № 6 к Договору. После завершения работ по перепланировке/переустройству Арендатор предоставляет Арендодателю, документы, указанные в п. 7.2. настоящего Договора.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ на использование иных, находящихся в общем пользовании, помещений в Здании и прилегающей к Зданию территории в соответствии с их целевым назначением.</li> <li>➤ на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров с организациями, обеспечивающими Помещение коммунальными услугами.</li> <li>➤ на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров на установку, замену и обслуживание необходимых узлов учета, в случаях, предусмотренных Договором (далее – необходимые приборы учета).</li> </ul>
<p><b>4.2. Особые соглашения:</b></p>
<p><b>4.2.1.</b> Стороны достигли особых соглашений в том, что:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ если требованиями действующего законодательства предусмотрена обязанность по согласованию «Концепции размещения всех вывесок на фасаде Здания», либо иного документа, регламентирующего размещение вывесок на Здании Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в дату подписания Акта приема-передачи согласованную в установленном порядке «Концепцию».</li> </ul> <p>В случае неисполнения данного обязательства размер арендной платы снижается на 20 (двадцать) процентов от установленного по Договору до даты исполнения Арендодателем указанного обязательства.</p>

<p>➤ осуществление Арендодателем самостоятельно или третьим лицами, аффилированными с Арендодателем, на площадях в Здании, площадях на земельном участке, на котором расположено Здание, принадлежащих Арендодателю или аффилированным с ним лицам на любом праве, следующих видов деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ которые не позволят Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции, либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии;</li><li>→ розничная торговля продовольственными товарами, в том числе алкогольной и табачной продукцией, а также иными товарами, пересекающимися с ассортиментным перечнем Арендатора,</li></ul> <p>в случаях возникновения указанных последствий для Арендатора в результате действий Арендодателя или аффилированным с ним лицами, обуславливает исполнение обязанности по оплате ежемесячной арендной платы в размере 80% (восемьдесят процентов) от установленного по Договору, до прекращения Арендодателем или третьими лицами осуществления таких видов деятельности.</p> <p>При этом Арендодатель не несет ответственность за действия третьих лиц, осуществляющих виды деятельности, факт осуществления которых не позволит Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции (далее - наличие алкогольной лицензии) либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии, за исключением третьих лиц, аффилированных с ним.</p>
<p>➤ на время (на период) невозможности использования Помещения Арендатором по его целевому назначению, в том числе по решению государственных органов, суда, в связи с несоответствием Помещения требованиям, установленным законодательством либо осуществления Арендодателем капитального ремонта или реконструкции Помещения/Здания, арендная плата по Договору составляет 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен.</p>
<p>➤ наступление любого из следующих обстоятельств:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки в соответствии с условиями Договора или вследствие нарушения данных Арендодателем гарантий/заверений об обстоятельствах;</li><li>→ приостановление/временный запрет торговой деятельности Арендатора в Помещении на основании решения государственного органа или вступившего в силу решения суда, как применение административных или судебных обеспечительных мер, а равно по причине наличия в Помещении несогласованных перепланировок/реконструкций,</li><li>→ возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки по причине неисполнения Арендодателем п. 6.1.7. Договора,</li></ul> <p>обуславливает исполнение обязанности Арендатора по оплате ежемесячной арендной платы по Договору в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен, до момента прекращения этих обстоятельств, без последующих компенсаций.</p> <p>Момент наступления данных обстоятельств определяется датой соответствующего решения государственного органа или суда (копии), или Акта Арендатора о наличии препятствий в пользовании Помещением, прилагаемых к уведомлению Арендатора.</p> <p>Стороны в соответствии с настоящим Договором совместно предпринимают меры, для возобновления торговой деятельности;</p>
<p>➤ в случае невозможности получить согласование произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения, по причине наличия в Здании, в состав которого входит Помещение, иных перепланировок, Арендатор освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по согласованию с компетентными органами/организациями произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения. В этом случае неисполнение данных обязательств, если таковые по договору возложены на Арендатора, не признается существенным нарушением условий Договора.</p>



- К дате подписания Акта приема-передачи и в течение всего срока аренды обеспечить наличие адреса Здания в государственном адресном реестре. В случае, если адрес Здания, включая требования к структуре адреса, будут противоречить нормативно-правовому акту федерального органа государственной власти и/или уставу муниципального образования и/или постановлению уполномоченного государственного/муниципального органа о присвоении адреса и/или иному подобному документу что повлечет неполучение/не продление лицензии на право осуществлять в Здании торговую деятельность алкогольной продукцией, Арендодатель обязуется в срок не позднее тридцати рабочих дней с даты получения от Арендатора письменного запроса о внесении изменений в сведения об адресе Здания выполнить следующее:
- 1) обеспечить внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН об адресе Здания в соответствии с указанным Арендатором адресом, а также, при необходимости и указании об этом в уведомлении Арендатора, в тот же срок получить техническую документацию в отношении Здания с указанным Арендатором адресом.
  - 2) подписать предоставленное Арендатором дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении адреса, и предоставить Арендатору, документы, необходимые со стороны Арендодателя для государственной регистрации такого соглашения.
- Порядок, указанный в подп.1 и подп.2 настоящего пункта, применяется также в случае присвоения адреса Зданию, если на дату заключения настоящего договора такой адрес не был присвоен.
- В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 20% (двадцать) процентов от действующего размера арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем указанного в настоящем пункте обязательства

## 5. Обеспечение Помещения

### 5.1. Обеспечение Помещения коммунальными услугами.

**5.1.1.** На момент передачи Помещения по акту приема-передачи, Помещение фактически обеспечено коммунальными услугами, в гарантированных Арендодателем объемах. Данное обеспечение Помещения является существенным условием Договора. В сроки, установленные п. 6.1.3. настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору: заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения на обеспечение Помещения в объемах, предусмотренных Договором.

**5.1.2.** Зона эксплуатационной ответственности Арендатора ограничивается внутренними границами Помещения в Здании. Границы разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяются Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к Договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражаются: состав энергопринимающих устройств; документации о технологическом присоединении к электрическим сетям; теплопотребляющих установок, и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.

Граница ответственности между Арендатором и Арендодателем по уборке территории, прилегающей к Зданию, согласована Сторонами в Приложении № 5 к Договору.

**5.1.3.** С целью заключения Арендатором договоров КУ, Арендодатель обязан передать Арендатору на срок действия таких договоров во временное владение и пользование: электро- и/или теплоустановки (совокупность оборудования, линий предназначенных для передачи, распределения и потребления электрической/тепловой энергии), а также по первому требованию Арендатора совершить предусмотренные действующим законодательством действия (в том числе по предоставлению Арендатору соответствующей документации), необходимые и достаточные для переоформления на Арендатора на период аренды: акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, акта о технологическом присоединении, заключения договора энерго- и/или теплоснабжения с энергосбытовой (ресурсоснабжающей) организацией.



<p>В случае необходимости передачи Арендатору вместе с оборудованием части Здания или иного помещения в нем, составляется двухсторонний акт приема-передачи части электро- и/или теплоустановок, акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором, соглашение об опосредованном присоединении и соглашение о перераспределении части присоединенной мощности на период аренды, и/или соглашение об уступке права на использование части тепловой нагрузки с учетом доли в праве владения на общее имущество.</p>
<p><b>5.1.4.</b> Арендодатель на момент передачи Помещения по акту приема-передачи, обязуется в случае отсутствия в Здании/Помещении централизованной системы:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• водоотведения - за свой счет и своими силами обеспечить установку и обслуживание септика;</li><li>• теплоснабжения - за свой счет обеспечить установку и обслуживание газового котла;</li><li>• водоснабжения - за свой счет обеспечить установку, обслуживание и лицензирование скважины водоснабжения.</li></ul>
<p><b>5.1.5.</b> Если к дате прекращения Договора по любым основаниям Арендатором заключены и действуют договоры КУ, Арендодатель возмещает Арендатору расходы на оплату коммунальных услуг по таким договорам за период, с даты прекращения действия Договора до даты расторжения Арендатором договоров КУ. Расходы Арендатора на оплату вышеуказанных услуг оплачиваются Арендодателем на основании выставленного Арендатором счета, акта выполненных работ, счета-фактуры, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендатором расходы по оплате коммунальных платежей.</p>
<p><b>5.2. Дополнительное обеспечение:</b></p>
<p><b>5.2.1.</b> Уборка территории, прилегающей к Зданию, осуществляется Сторонами за их счет, в соответствии с границами зоны ответственности между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период согласно Приложению № 5. При этом Стороны особо оговорили, что обязанность по ремонту, уборке, очистке кровли (в т.ч. от снега, наледи и сосулек в зимний период) возлагается на Арендодателя.</p>
<p style="text-align: center;"><b>6. Обязательства и права Сторон</b></p>
<p><b>6.1. Арендодатель обязуется:</b></p>
<p><b>6.1.1.</b> По мотивированному требованию Арендатора в срок 5 (пять) рабочих дней выдать лицу, указанному Арендатором, доверенность, необходимую для исполнения Арендатором обязательств по Договору. В случае неисполнения данного обязательства, исполнение обязанности Арендатора по Договору, для которой была затребована доверенность, переходят на Арендодателя.</p>
<p><b>6.1.2.</b> Своевременно и в полном объеме оплачивать штрафы и любые другие санкции, наложенные на Арендодателя/Арендатора судом, уполномоченным органом или лицом, за нецелевое использование земельного участка, на котором расположено Здание. В случае уплаты такого штрафа Арендатором Арендодатель возмещает Арендатору сумму уплаченного штрафа, при предъявлении подтверждающих документов. При неисполнении Арендодателем обязанности по такому возмещению в срок 10 (десять) рабочих дней, с момента предъявления соответствующего требования, Арендатор вправе зачесть очередные арендные платежи по Договору, в части суммы уплаченного штрафа, в счет причитающегося ему возмещения до полного погашения. Настоящее положение не подлежит применению в случаях, когда целевое назначение земельного участка, на котором расположено Здание, соответствует виду деятельности Арендатора.</p>
<p><b>6.1.3.</b> Не позднее чем до истечения 6-ти месячного срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения, передать Арендатору заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Помещение в объеме, согласованном Сторонами в п. 3.2.1. настоящего Договора договоров с обеспечивающими организациями, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• энергоснабжения;</li><li>• водоснабжения и водоотведения (канализации);</li><li>• отопления или обслуживания котельной (котла);</li></ul> <p>В случае, если Помещение расположено в многоквартирном доме, а также в случае, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные в настоящем пункте договоры должны быть заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.</p>
<p><b>6.1.4.</b> Обеспечить исполнение гарантий, предоставленных им по Договору.</p>



6.1.5.	К дате подписания настоящего договора предоставить Арендатору технический план на арендуемое Помещение, оформленный в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.1.6.	Нести ответственность за содержание части площади Здания, в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.
6.1.7.	В срок не позднее «01» марта 2022 г. произвести изменение назначения (наименования) Здания/Помещения и разрешенного использования земельного участка, позволяющее осуществлять Арендатору деятельность в соответствии с п.1.2. настоящего договора.
<b>6.2. Арендатор обязуется:</b>	
6.2.1.	Использовать Помещение по целевому назначению, предусмотренному Договором.
6.2.2.	Своевременно вносить арендную плату и перечислять Арендодателю суммы, связанные с расходами по обеспечению Помещения коммунальными услугами в порядке, предусмотренном Договором.
6.2.3.	За счет собственных средств осуществлять изготовление, монтаж и последующий демонтаж своих вывесок.
6.2.4.	Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения/неисправности, вызванные виновными действиями/бездействием Арендатора.
6.2.5.	За свой счет устранять неисправности и последствия аварий в сетях электроснабжения, водо и теплоснабжения, водоотведения (канализации) и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, если такие неисправности/аварии произошли по вине Арендатора.
6.2.6.	При условии исполнения Арендодателем условий настоящего Договора, иметь установленную действующим законодательством РФ документацию, регламентирующую размещение и вывоз мусора Арендатором (лимиты). Плата за предоставление места для размещения контейнеров входит в состав арендной платы по настоящему договору. Вывоз накопленных твердых коммунальных отходов деятельности Арендатора, последний осуществляет своими силами (или силами лицензируемых организаций) и за свой счет.
6.2.7.	При исполнении своих обязательств по настоящему Договору и в процессе ведения своей хозяйственной деятельности в Помещении Арендатор обязуется неукоснительно соблюдать все требования миграционного законодательства, (в том числе, в случаях, предусмотренных законодательством РФ, получать разрешения на привлечение и использование иностранных работников, рабочие визы, разрешения на работу). В случае нарушения установленных настоящим пунктом обязательств Арендатор обязуется возместить Арендодателю штрафы, понесенные Арендодателем, в связи с привлечением Арендодателя к административной ответственности, при условии, что указанные штрафы были обжалованы Арендодателем в судебном порядке с участием Арендатора в качестве третьего лица по делу, и при условии, что наложенные штрафы, признаны законными на основании вступившего в силу решения суда.
<b>6.3. Арендодатель имеет право:</b>	
6.3.1.	Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора, при условии сохранения в силе условий Договора.
6.3.2.	Проверять Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования не чаще, чем 1 раз в месяц, при условии предварительного согласования времени посещения с Арендатором и при обязательном присутствии представителей Арендатора.
<b>6.4. Арендатор имеет право:</b>	
6.4.1.	Производить за свой счет перепланировку/переоборудование/переустройство Помещения.
6.4.2.	На заключение договоров КУ (энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения), непосредственно со снабжающими организациями в целях обеспечения Помещения коммунальными услугами в соответствии с условиями Договора с последующим уведомлением Арендодателя о заключении вышеуказанных договоров.
6.4.3.	На заключение договоров по установке, замене и обслуживанию приборов учета, необходимых для обеспечения Помещения коммунальными услугами в соответствии с условиями Договора.
6.4.4.	По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
6.4.5.	Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
6.4.6.	Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных энергоносителей за отчетный период времени.



6.4.7. Проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем, и запрашивать у Арендодателя в этих целях необходимую информацию/документы.

6.4.8. В случае нарушения Арендодателем любой из данных им гарантий и не устранения их в установленные Договором сроки, а равно неисполнения Арендодателем своих обязательств, включая обязательства перед третьими лицами (в том числе, когда это может повлечь для Арендатора ограничения/невозможность использования Помещения по целевому назначению), Арендатор вправе самостоятельно за свой счет выполнить необходимые для устранения нарушения мероприятия, и по своему выбору:

- предъявить Арендодателю требование о возмещении документально подтвержденных расходов Арендатора;
- в одностороннем порядке зачесть сумму документально подтвержденных расходов Арендатора в счет оплаты арендной платы по Договору, до полного погашения, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя. К уведомлению прилагаются документы, подтверждающие расходы Арендатора.

#### 7. Работы по подготовке Помещения к целевому использованию

7.1. Арендодатель 2 обязуется в срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты подписания Договора, за счет собственных средств самостоятельно выполнить следующее:

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении проведенной Арендатором согласно Приложению № 3 перепланировки/ реконструкции/ переоборудования Помещения, в том числе изготовить проектную документацию, если ее изготовление предусмотрено действующим законодательством.

Арендодатель 2 обязуется передать один экземпляр согласованной проектной документации Арендатору;

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении архитектурно-градостроительного облика Здания, в состав которого входит Помещение (в т.ч. согласовать колористическое оформление его фасадов), с учетом выполненных Арендатором работ.

Арендодатель 2 обязуется передать Арендатору документ, подтверждающий получение такого согласования;

- получить необходимые разрешения/согласования уполномоченных органов в отношении размещения вывесок Арендатора в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

Арендодатель 2 обязуется передать Арендатору документ, подтверждающий получение такого согласования.

- получить Технический паспорт БТИ / Техническое описание на Помещение / Здание, который отражает произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения.

- получить Технический план арендуемого Помещения, который отражает произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения.

Арендодатель 2 обязуется передать оригинал Технического плана Арендатору.

- внести изменения в Единый Государственный Реестр Недвижимости и получить Выписку из ЕГРН, которая должна отражать произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения, без отметок о том, что такие перепланировка/ реконструкция/ переоборудования не узаконены, и передать ее подлинный экземпляр Арендатору.

- подготовить и передать Арендатору на подписание дополнительное соглашение к Договору, уточняющее предмет договора в соответствии с внесенными изменениями.

В случае неисполнения настоящего положения полностью или в части, Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 20% (двадцать) процентов от действующей ставки арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем 2 последнего из указанных в настоящем пункте обязательств.

7.2. Арендатор обязуется, в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты исполнения Арендодателем 2 обязательств, предусмотренных п. 7.1. Договора, подписать предоставленное ему Арендодателем дополнительное соглашение и вернуть его Арендодателю.



7.3. Произвести компенсацию расходов Арендодателя 2, связанных с согласованием перепланировки/переоборудования Помещения, в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора, в сумме, не превышающей **900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС, при условии предоставления Арендодателем 2 следующих документов:**

- Проектной документации, согласованной с компетентными органами;
- Технического паспорта на Помещение, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Помещения, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору в 2 (двух) экземплярах,
- Технического плана на Помещение, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Помещения, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору,
- Документы, подтверждающие согласование в уполномоченных государственных органах/организациях архитектурно-градостроительного облика Здания, в состав которого входит Помещение (в т.ч. колористического оформления фасадов Здания, в состав которого входит Помещение) в соответствии с выполненными Арендатором работами по изменению колористического оформления фасада (в случае проведения таких работ Арендатором),
- Документы, подтверждающие согласование в государственных/муниципальных размещение вывесок Арендатора в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору (при необходимости в соответствии с действующим законодательством РФ),
- Документов, подтверждающих расходы Арендодателя на проектирование и согласование перепланировки/переоборудования Помещения, выполненной Арендатором в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, а именно счета, счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения), акта выполненных работ.

Указанная компенсация осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендодателем 2 указанных в настоящем пункте документов, при условии государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя 2, указанный в ст.11 настоящего Договора.

#### **8. Ответственность Сторон**

- 8.1. За неисполнение своих обязанностей по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором или законодательством.
- 8.2. За нарушение Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать выплаты Арендатором неустойки в размере 0,1% от размера задолженности, за каждый день просрочки неисполнения обязательства.
- 8.3. Для уплаты неустойки, компенсации или возмещения обязанной Стороной необходимо предъявление другой Стороной письменного требования об этом; непредъявленные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 8.4. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора возместить в регрессном порядке любые штрафы, возложенные на Арендодателя любыми контролирующими органами вследствие виновного нарушения Арендатором в области противопожарного, антитеррористического, миграционного законодательства, санитарных норм и правил, при условии, что указанные штрафы были обжалованы Арендодателем в судебном порядке с участием Арендатора в качестве третьего лица по делу, и при условии, что наложенные штрафы, признаны законными на основании вступившего в силу решения суда.



8.5. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг в Помещении (за исключением виновных действий Арендатора), а равно наложение штрафа, и/или взыскания денежных средств за период безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, Арендодатель самостоятельно осуществляет взаимодействие с уполномоченными органами по вопросу безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, в том числе за свой счет оплачивает, предъявленные Арендатору штрафы, а также счета, выставленные Арендатору за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг.

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

Действие настоящего пункта приостанавливается с даты заключения непосредственно Арендатором договоров на соответствующие коммунальные услуги на весь срок действия таких договоров, за исключением случаев, когда расчет для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования) произведен за период до даты заключения таких договоров.

8.6. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнение Арендодателем обязательства по согласованию проведенной Арендатором перепланировки/реконструкции Здания, а равно наложение штрафа на Арендатора за вышеуказанное нарушение, Арендодатель компенсирует предъявленные Арендатору штрафы.

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

8.7. Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за использование Помещения и земельного участка, на котором расположено Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с разрешенным использованием, а также неисполнение п. 6.1.7., 3.2.17. настоящего Договора, указанную ответственность несет Арендодатель как правообладатель Помещения и земельного участка.

Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за использование Помещения и земельного участка, на котором находится Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с их разрешенным использованием, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.

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

### 9. Срок аренды. Действие и прекращение Договора

9.1. Срок аренды по Договору составляет 10 (десять) лет с даты государственной регистрации Договора.

9.2. С даты подписания Договора и до даты его государственной регистрации он действует как краткосрочный договор, заключенный на 11 (одиннадцать) месяцев, исчисляемых со дня подписания Договора. Стороны пришли к соглашению, что если государственная регистрация Договора не будет осуществлена, то по истечении срока, указанного в настоящем пункте, Договор автоматически продлевается на тех же условиях и на тот же срок, при этом автоматическое продление Договора в соответствии с настоящим пунктом осуществляется не менее 11 (одиннадцати) раз подряд.

9.3. Арендодатель вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае неуплаты Арендатором ежемесячной арендной платы более 2 (двух) раз подряд, при этом указанное нарушение признается Сторонами устранимым и не имеющим юридического значения, если Арендатор погасил образовавшуюся задолженность.

9.4. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 2 (два) месяца. Указанный срок исчисляется со дня отправки соответствующего уведомления Арендатором Арендодателю.

9.5. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:

- если переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
- недостоверности заверений об обстоятельствах, которые были предоставлены Арендатору по Договору, и/или
- нарушения любой из данных Арендодателем гарантий и не устранения такого нарушения более 30 (тридцати) дней, и/или
- наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию



- на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости, и/или
- не устранения обстоятельств, в отношении которых Стороны достигли Особых соглашений, более 30 (тридцати) дней, и/или
  - существенного изменения обстоятельств указанных в Договоре как условия, предусмотренные п. 2. ст.451 ГК РФ, и/или
    - не проведения государственной регистрации Договора в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты подписания Договора.

В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения Договора по любому из оснований, указанных в настоящем пункте, Арендодатель обязуется компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его субарендаторов затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость неотделимых улучшений, прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ согласно Приложению № 6, выкупленных мощностей, а также стоимость транспортировки, монтажа/демонтажа оборудования). Стоимость таких затрат определяется по документам, подтверждающим фактические расходы указанных в настоящем пункте лиц и определяется по следующей формуле:

$$(A/3650) \cdot (3650 - C) = P$$

A - сумма затрат

C - количество фактического пользования Арендатором объектом в днях

P - сумма Компенсации.

Компенсация производится в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего письменного требования Арендатора.

- 9.6. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору в следующих случаях:
- a) Прекращение действия настоящего договора в связи с истечением срока действия, указанного в пункте 9.1.,
  - b) Досрочного прекращения настоящего договора по вине Арендатора,
  - c) Досрочного прекращения настоящего договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 9.4. настоящего договора, при условии, что такой односторонний отказ не связан с нарушением Арендодателем условий настоящего Договора.

#### 10. Прочие условия

- 10.1. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, подать Договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Если для государственной регистрации Договора требуется изготовление технического плана Помещения, бремя изготовления технического плана, соответствующего требованиям законодательства, в срок 10 (десяти) календарных дней, лежит на Арендодателе.

В случае приостановления государственной регистрации Договора по основаниям, ответственность за исполнение которых несет Арендодатель, а равно когда такое приостановление связано с непредставлением (предоставлением не соответствующих требованиям закона и/или Договора) документов Арендодателем, Арендодатель обязуется в срок, указанный в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предоставить указанные в нем документы (устранить обоснованные замечания).

- 10.2. Арендодатель настоящим подтверждает, что он ознакомился с Политикой в области противодействия злоупотреблениям, включая мошенничество и коррупцию, размещенной на сайте x5.ru, полностью ее понимает, принимает и руководствуется принципами, изложенными в ней.

При заключении Договора, исполнении своих обязательств по Договору и после его прекращения, Стороны, их аффилированные лица, работники, агенты, посредники и иные третьи лица, находящиеся под их контролем или определяющие влияние на указанных лиц, обязуются принять все разумные меры для обеспечения соблюдения указанными лицами применимого антикоррупционного законодательства и Политики в области противодействия злоупотреблениям, включая мошенничество и коррупцию.

Стороны, а также лица, указанные выше, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-



либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам (включая, но не ограничиваясь, работников, членов семей работников, иных аффилированных лиц), для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо преимущества (включая, но не ограничиваясь получение конфиденциальной информации, коммерческой тайны, иной внутренней информации, любых скидок (надбавок)) или с иными неправомерными целями, а также в целях, ставящих под сомнение деловую репутацию Сторон и/или их работников.

Стороны, а также лица, указанные выше, не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача / получение взятки, посредничество во взяточничестве, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства о противодействии коррупции, противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае установления факта совершения Арендодателем и/или сотрудниками Арендодателя вышеуказанных действий, нарушающих требования применимого антикоррупционного законодательства и/или Политики в области противодействия злоупотреблениями, включая мошенничество и коррупцию, Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке путем направления Арендодателю уведомления. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Арендодателем такого уведомления.

Арендодатель признает, что Арендатор с целью соблюдения требований применимого антикоррупционного законодательства и реализации принципа «должной осмотрительности» вправе запрашивать у Арендодателя информацию об операциях Арендодателя, относящихся к деловым отношениям с Арендатором.

- 10.3.** Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются судом по месту нахождения Помещения.
- 10.4.** Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется Сторонами друг другу по адресам, указанным в Договоре. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения своих реквизитов.
- 10.5.** Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра для Арендодателя, один – для Арендатора, один – для регистрирующего органа. Стороны при подписании Договора изготовили дополнительно по одной копии Договора для каждой из Сторон и при этом Стороны подтверждают, что указанные копии Договора будут ими применяться без каких-либо ограничений, и ни одна из Сторон не вправе ссылаться на их неприменимость в связи с отсутствием государственной регистрации Договора.
- 10.6.** К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения (Приложениями к Договору являются только те, которые непосредственно указаны в Договоре, независимо от их нумерации):
- Приложение № 1 – Выкопировка из Технического плана Здания.
  - Приложение № 1А – Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора.
  - Приложение № 2 – План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
  - Приложение № 3 – Планировка помещения после ремонта
  - Приложение № 4 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности.
  - Приложение № 5 – Границы зоны ответственности по уборке территории, прилегающей к Зданию.
  - Приложение № 6 – Смета на проведение Арендатором ремонтно-строительных работ.
  - Приложение № 7 – Форма справки о размере ТО.
  - Приложение № 8 – Схема границ благоустройства, и требования к нему.
  - Приложение № 9 – Схема размещения парковки.
  - Приложение № 10 – Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением.
  - Приложение № 11 – Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке.

**11. Стороны:**

	<b>Арендодатель 1</b>	<b>Арендодатель 2</b>
<b>Наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «ВСК»
<b>Местонахождение:</b>	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н

Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н
ОГРН	1177847336061	1117847449114
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7839451818/784201001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810300090000668
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСДОРБАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810900000000729
БИК	044030729	044030729

<b>Арендатор</b>	
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1027809237796
ИНН / КПП:	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810202200001152
Наименование банка:	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810200000000593
БИК	044525593

**Подписи Сторон:**

Арендодатель 1  
по доверенности

Антипова Валерия Владимировна



Арендодатель 2

Тимофеева Клавдия Анатольевна



Арендатор  
по доверенности

Рыдкин Вадим Сергеевич





Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью  
24 (двадцать четыре) листа.

<b>Арендодатель 1:</b> Антипова Валерия Владиславовна	
<b>Арендодатель 2:</b> Тимофеева Клавдия Анатольевна	
<b>Арендатор:</b> Рыдкин Вадим Сергеевич	<b>Апротор:</b> Агrolorg





Приложение №1 А к Договору № 18560
аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019 г.
<b>Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора</b>

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ ДОГОВОР №		
аренды нежилого помещения		
город _____	«    »	20 _____ года
«Арендодатель»:		
_____ (ИНН _____), в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны		
и		
«Арендатор»:		
_____ (ИНН _____), в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,		
также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:		
1. Изложить раздел « <b>Определения и понятия недвижимости</b> » Договора в следующей редакции: В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже: «Здание» - здание, в котором расположено Помещение: Назначение: Этажность: Площадь, м <sup>2</sup> : Адрес: «Помещение» - нежилое помещение в Здании: площадь, м <sup>2</sup> : описание местоположения части (этаж, состав): наличие обременений: Границы, передаваемого в аренду Помещения, обозначены красной линией на _____ от _____, выданного/подготовленного _____, копия которого является Приложением № 1 к Договору.		
2. Приложение № 1 к Договору утвердить в редакции настоящего Дополнительного соглашения.		
3. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним		
4. Приложения: Приложение № 1 – Копия технической документации (технический план Помещения)		
	Арендодатель 1	Арендатор
Наименование:		
Местонахождение:		
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		

Корр. счет:		
БИК		
	Арендодатель 2	
Наименование:		
Местонахождение:		
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		
Корр. счет:		
БИК		
<b>Подписи Сторон:</b>		
_____		
Арендодатель 1		
_____		_____
Арендодатель 2		Арендатор

**ФОРМА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ СОГЛАСОВАНА:**

от Арендодателя 1:

от Арендатора:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ / Радкин В.С. /

от Арендодателя 2:

\_\_\_\_\_



Приложение № 2 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

**План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов**



Вывеска «Питерочка»		Логотип «Б» или «24»		Панель-фронтон «Б» или «24»		Выполнено
№	Размер, мм	№	Размер, мм	№	Размер, мм	Архитектор-дизайнер
	720x4000					Никонова С.
	750x1430					

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

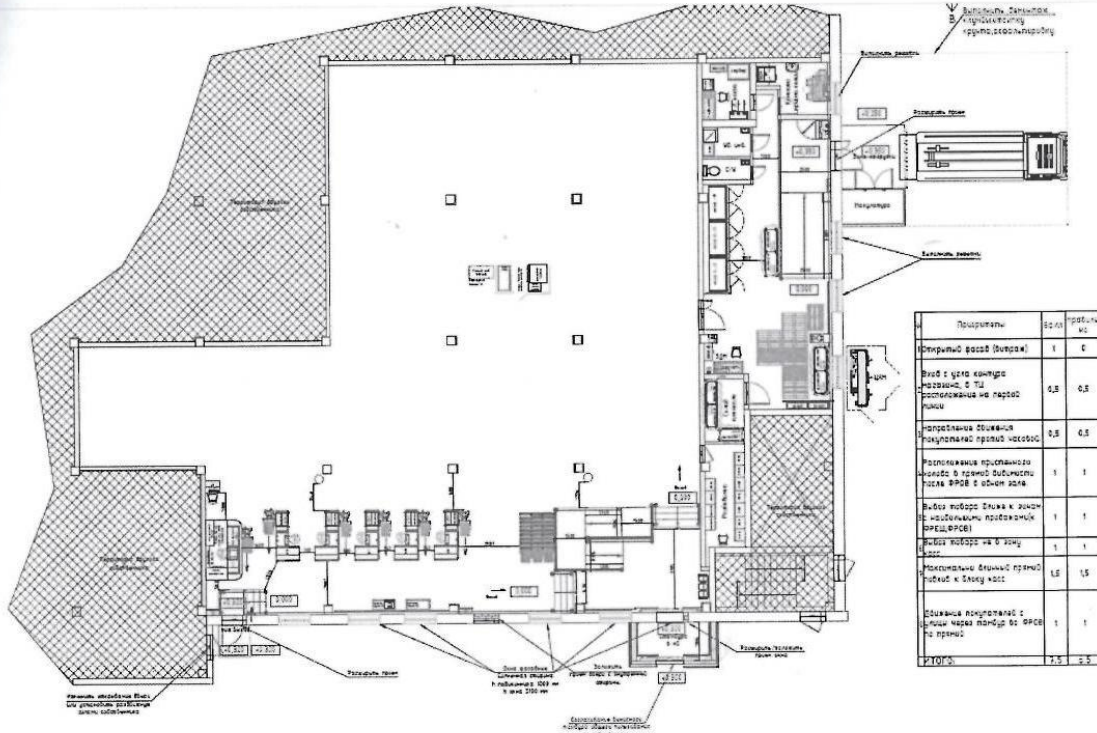
Арендатор



Приложение № 3 к Договору

аренды недвижимости  
 № 18560 от «12» сентября 2019 г.

**Планировка помещения после ремонта**



Подписи Сторон:

  
 Арендодатель 1

Арендодатель 2 «ВСК»

  
 Арендатор

Приложение № 4 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

**Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности**

В настоящем Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражается состав энергопринимающих устройств и документации о технологическом присоединении к электрическим сетям, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.

Перечень передаваемой документации:

Для энергоснабжения:

- договор энергоснабжения со сбытовой организацией,
- акт об осуществлении технологического присоединения/акт разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности,
- акт передачи мощностей \_\_\_\_\_

Максимальная мощность энергопринимающих устройств составляет \_\_\_\_\_ кВт при напряжении \_\_\_\_\_ кВ со следующим распределением по точкам присоединения:  
 точка присоединения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кВт;  
 точка присоединения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кВт  
 \_\_\_\_\_ категория надежности

Для теплоснабжения:

- договор теплоснабжения с актом разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности,
- акт передачи мощностей

Для водоснабжения:

договор водоснабжения с актом разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности.

Схема разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности

Электроустановка  
Арендодателя

Электроустановка  
Арендатора

Марка кабеля

Длина кабеля

Номинал РЗА

Номинал счетчика

Настоящим Стороны установили, что в случаях, предусмотренных в Договоре, Арендатор за свой счет возмещает Арендодателю расходы по обеспечению Помещения коммунальными услугами из согласованного Сторонами расчета устанавливаемого в Помещении оборудования, определённого на момент заключения настоящего Договора, отопления, водоотведения/водоснабжения в следующих размерах (суммы указаны в рублях, с учетом всех налогов и сборов, ежемесячно):

Перечень установленного в Помещении оборудования			Согласованное количество потребленных мощностей в Помещении в месяц	Максимальная сумма к возмещению в месяц
<b>Электроэнергия:</b>				
Наименование	Количество оборудования (единицы)	Количество потребленных мощностей (кВт)		
Ларь морозильный с подсветкой			_____ кВт	_____
Ларь двухтемпературный с LED				
Холод пристенный				
Горка овощная среднетемпературная				
Пресс гидравлический				
Весы напольные				
Весы контрольные				
Камера низкотемпературная				
Камера среднетемпературная				
Холодильный шкаф				
Морозильный шкаф				
ЦХМ среднетемпературная				
Освещение торгового зала				
Освещение подсобных помещений				
Конденсатор маломощный				
Охранно-пожарная система (ОПС)				
Кассовый бокс				
ITоборудование				
Гриль				
Печь конвекционная для хлеба				
Кондиционер				
Тепловая завеса электрическая				
<b>Отопление</b> (оплачивается только в период с _____ по _____)			_____ Гкал/месяц	_____
<b>Водоотведение/Водоснабжение</b>			_____ м3/месяц	_____

**Подписи Сторон:**

 _____ Арендодатель 1	 _____ Арендодатель 2	 _____ Арендатор
--	--	--



Приложение № 5 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

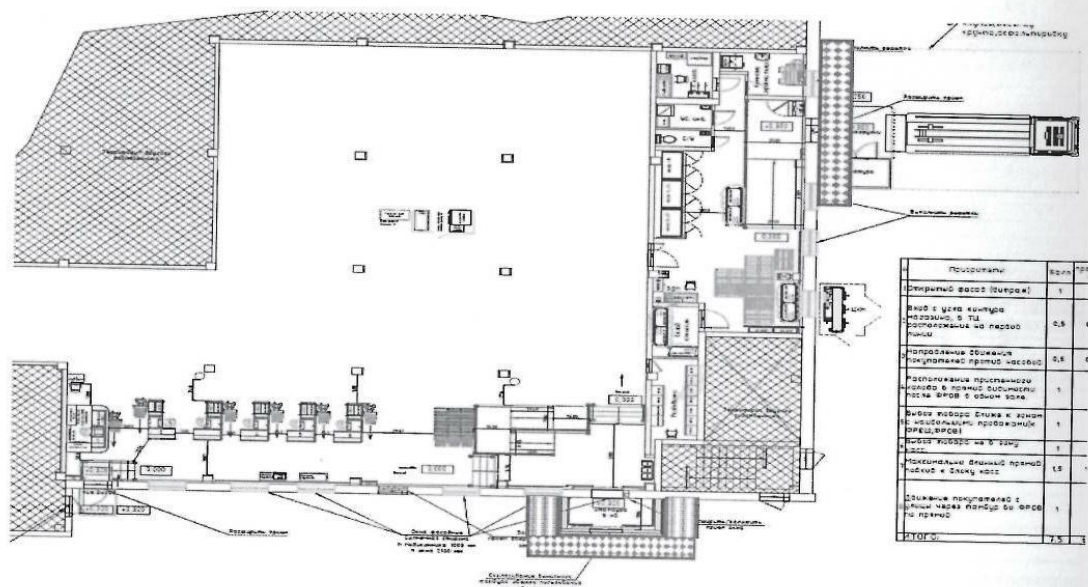
**Границы зоны ответственности по уборке территории, прилегающей к Зданию**

По обслуживаемой территории – Арендатор обслуживает территорию:

- от входной группы Арендатора в Здании – 5 (пять) метров,
- от дебаркадера - 10 (десять) метров,

Обслуживание контейнеров ТБО, вывоз мусора – в зоне ответственности арендатора.

**Схема уборки прилегающей территории:**



Зона ответственности Арендатора –

**Подписи Сторон:**

Арендодатель 1  
Арендодатель 2  
Арендатор

Приложение № 6 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Смета на проведение Арендатором ремонтно-строительных работ

Строительный бюджет		Москва, Рублевское ш., д. 22, к2		Дата заполнения: 25.07.2019		
Макрорегион	Москва					
Дивизион	Центральной					
Область/регион	г. Москва					
Подформат магазина	430-520					
Тип проекта	РСР					
Вид собственности	Аренда					
Общая площадь магазина, м2	678					
Площадь ремонта (реконструкции), м2	678,00					
Площадь торгового зала, м2	502					
Площадь субаренды, м2	0					

Необходимо выбрать из списка МР, Дивизион, область, подформат, тип, вид собственности

СШ элемент	Наименование работ	Стандарт, руб. (без НДС)	Отклонение, руб. (без НДС)	Обоснование (комментарии)	Бюджет, руб. (без НДС)	Бюджет, руб. (с учетом НДС)
<b>Часть II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО И ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ</b>						
-02-02	2.2. Оборот связанные со строительством	61 020,00	135 518,61		196 538,61	235 846,33
-02-02-04	2.2.4. Демонтаж и вывоз мусора		88 383,61		88 383,61	108 060,33
-02-02-07	2.2.7. Прочие образования	61 020,00	47 135,00		108 155,00	129 786,00
-02-04	2.4. Строительство зданий и помещений	6 246 348,95	1 107 018,08		7 353 367,03	8 824 041,51
-02-04-01	2.4.1. Устройство фундаментов		-		-	-
-02-04-02	2.4.2. Устройство каркаса здания	266 209,18	75 584,31		341 793,49	410 152,19
-02-04-03	2.4.3. Устройство скел конструкций		-		-	-
-02-04-04	2.4.4. Устройство наружных стен	248 603,39	41 180,14		289 783,53	347 740,24
-02-04-05	2.4.5. Устройство кровли	7 840,68	26 010,03		33 850,71	40 620,85
-02-04-06	2.4.6. Устройство полов	966 569,36			966 569,36	1 159 883,23
-02-04-07	2.4.7. Устройство окон и витражей	207 392,86	37 727,45		245 120,31	294 144,37
-02-04-08	2.4.8. Устройство входных дверей и ворот		87 502,58		87 502,58	105 603,07
-02-04-09	2.4.9. Вертикальный транспорт		-		-	-
-02-04-10	2.4.10. Внутренняя отделка помещений	1 264 156,93	628 244,02		1 892 400,95	2 270 881,14
-02-04-11	2.4.11. Внутренние инженерные сети	3 282 576,55	210 770,47		3 493 347,02	4 195 616,42
-02-04-11-00	2.4.11.1 Канализация	253 206,66	171 423,26		424 629,92	509 355,90
-02-04-11-00	2.4.11.2 Системы отопления	130 289,76	18 015,00		148 304,76	169 806,67
-02-04-11-00	2.4.11.3 Кондиционирование		-		-	-
-02-04-11-00	2.4.11.4 Системы кодирования	62 499,45	-		62 499,45	74 999,24
-02-04-11-00	2.4.11.5 Системы сигнализации	674 534,74	12 887,33		687 422,07	824 906,48
-02-04-11-00	2.4.11.6 Электродвору Электроснабже	2 163 045,94	15 244,08		2 178 290,02	2 616 348,02
-02-04-12	2.4.12. Внутренние системы		-		-	-
-02-04-13	2.4.13. Наружные инженерные сети (с учетом проектных работ)		-		-	-
-02-04-13-00	2.4.13.1 Тепловые сети		-		-	-
-02-04-13-00	2.4.13.2 Электроснабжение (в т.ч. III)		-		-	-
-02-04-13-00	2.4.13.3 Водопровод		-		-	-
-02-04-13-00	2.4.13.4 Канализация		-		-	-
-02-04-13-00	2.4.13.5 Телефонизация		-		-	-
-02-04-13-00	2.4.13.6 Строит-во котельной и газопров.		-		-	-
-02-04-13-00	2.4.13.7 Проч. Раск на наруж Инж-е сети		-		-	-
-02-04-15	2.4.15. Высок. машины		-		-	-
-02-05	2.5. Благоустройство территории	62 862,63	252 033,30		314 895,93	377 875,12
-02-05-01	2.5.1 Благоустр в зеленых зонах	62 862,63	252 033,30		314 895,93	377 875,12
Итого		6 370 231,58	1 494 870,89		7 864 802,47	9 437 762,96
НДС 20%		1 274 046,32	298 914,18		1 572 960,49	1 905 540,95
ВСЕГО		7 644 277,90	1 793 785,07		9 437 762,96	11 343 303,91
и т.д.						
Проектирование и согласование						
РСР / реконструкция		644 277,90	1 793 785,07		9 437 762,96	11 343 303,91
Нормативный бюджет РСР, руб. включая НДС						10 060 901,61

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

Приложение № 7 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

**Форма справки о размере товарооборота**

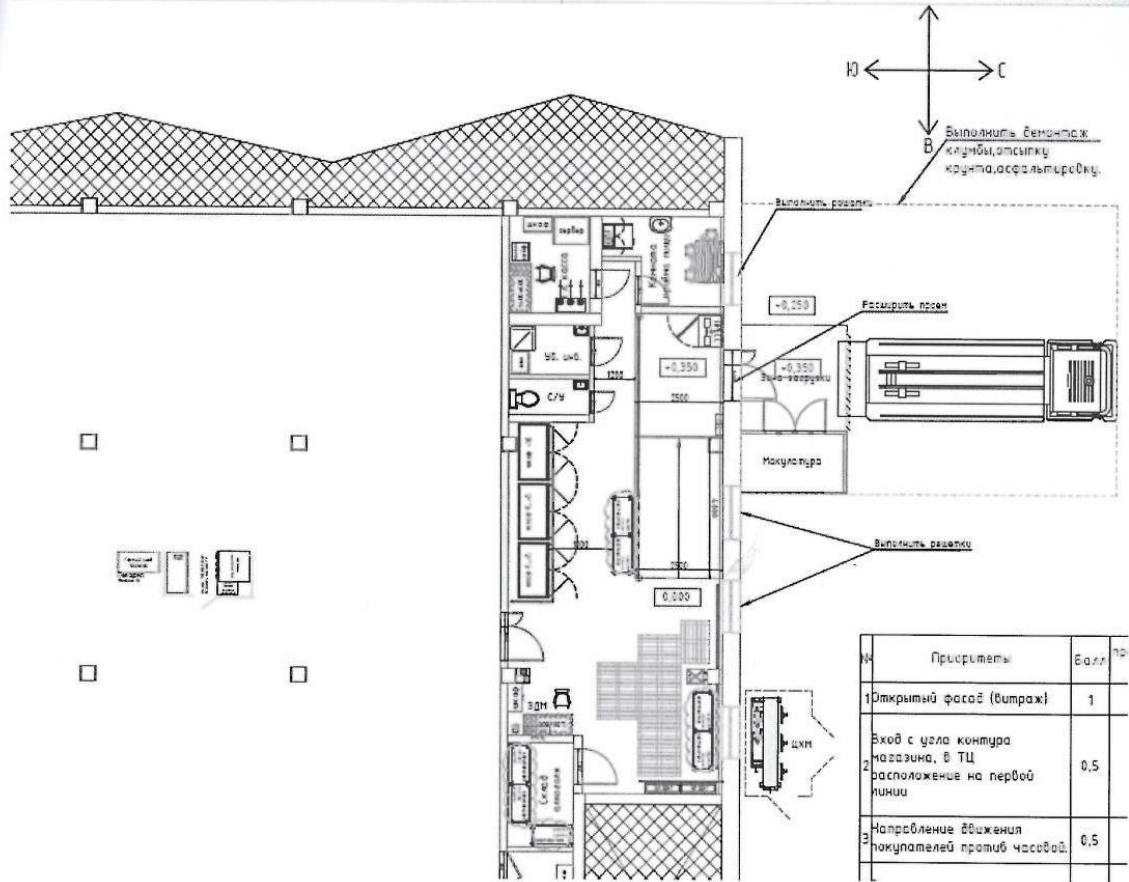
ОТЧЕТ ПО ВЫРУЧКЕ		
Арендатор:	_____	Дата . .201 г.
за период:	. .20 г.- . .20 г.	
по объекту:	№ магазина: _____ Адрес магазина: _____	
Выручка за период без НДС	, _____ ( _____ ) руб.	
Расчет арендной платы (контрагент): [ . .201 – . .201 ( « _____ »)	(размер Товарооборота в рублях * процент от Товарооборота, подлежащий уплате Арендатором Арендодателю в составе арендной платы = размер Постоянной составляющей арендной платы в рублях без НДС) _____ *4% = _____	итого с НДС рублей
Уполномоченный представитель Арендатора _____ / _____ /		

Подписи Сторон:		
 Арендодатель 1	 Арендатор	
 Арендодатель 2		



Приложение № 8 к Договору  
 аренды недвижимости  
 № 18560 от «12» сентября 2019 г.

**Схема границ благоустройства, и требования к нему.**



**Подписи Сторон:**

Арендодатель 1

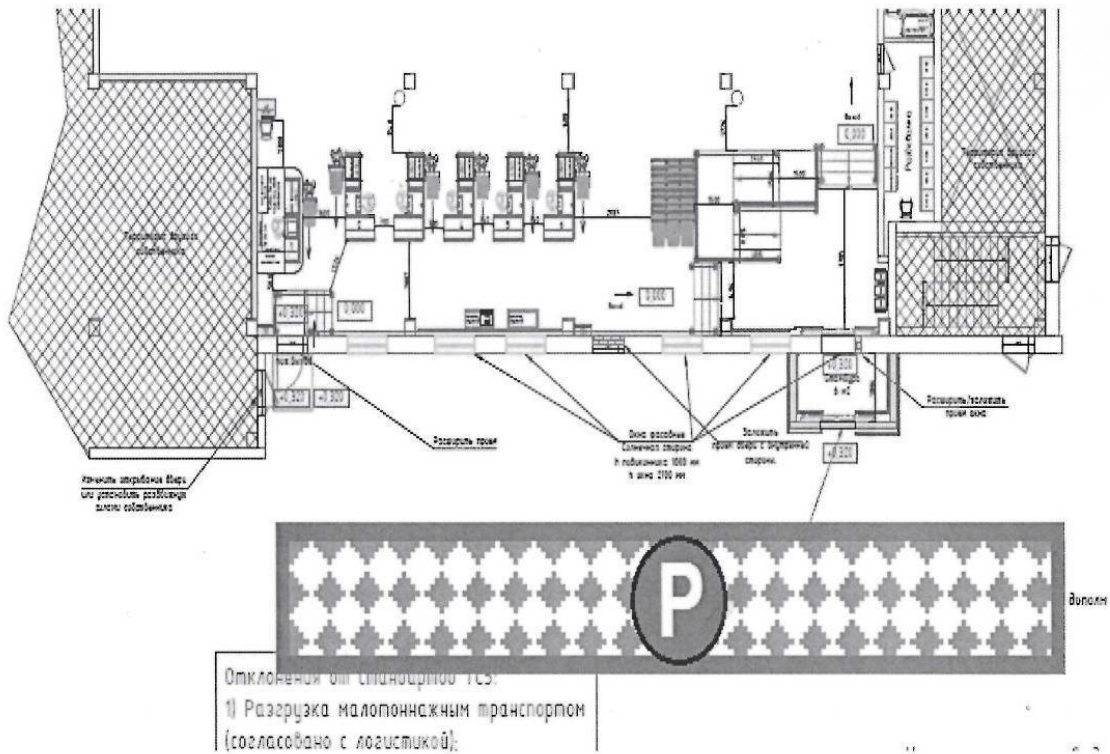
Арендодатель 2

Арендатор

Приложение № 9 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Схема размещения парковки



Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

Приложение №10 к Договору аренды недвижимости № 18560 от «12» сентября 2019 г.
<b>Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением</b>
В целях исполнения выданных гарантий Арендодатель принимает на себя следующие обязательства по выполнению работ (осуществлению действий), необходимых для обеспечения использования Помещения по целевому назначению в соответствии с условиями Договора:
▶ Выполнить спил веток дерева прилегающего к разгрузочной площадке до момента подписания Акта приема передачи.
▶ Выполнить подведение к нашей ВРУ силового эл.кабеля с необходимой мощностью;
▶ Получить согласия (согласования) собственника земельного участка на размещение на земельном участке: входной группы, зоны разгрузки и конденсаторов в соответствии с Приложением № 3 к Договору к моменту подписания Актов приема передачи
▶ Обеспечить (выполнить работы) организацию парковки на 10 парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.

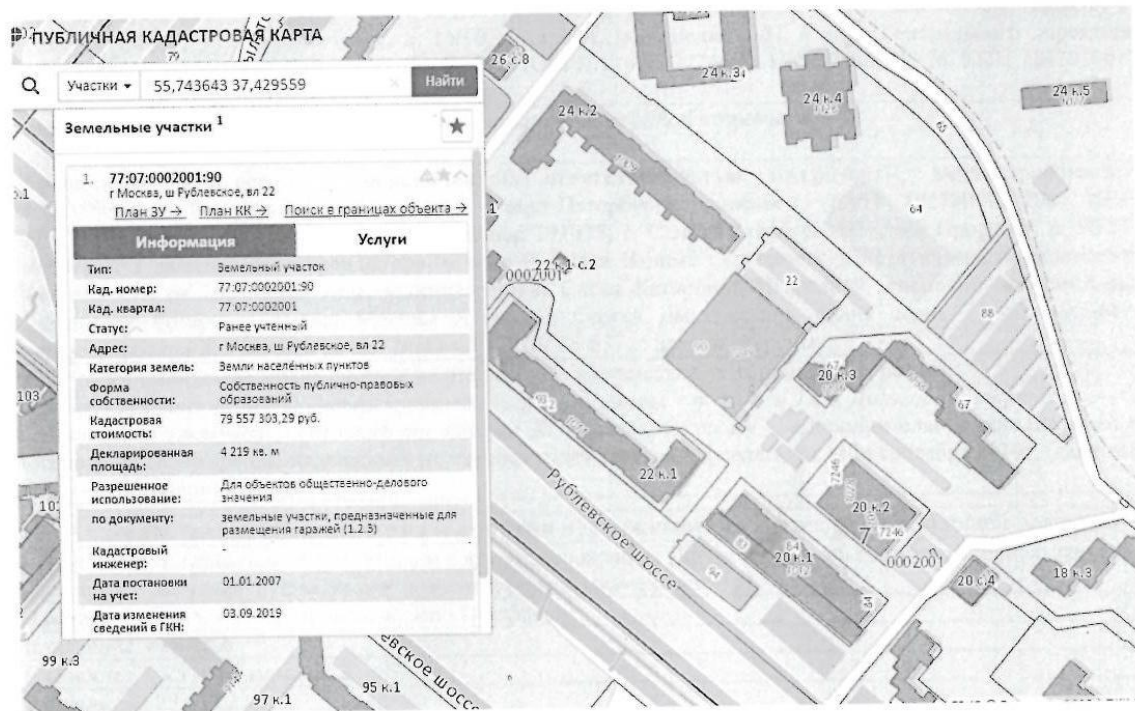
<b>Подписи Сторон:</b>	
 Арендодатель 1	 Арендатор
 Арендодатель 2	



Приложение № 11 к Договору

аренды недвижимости  
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке



Подписи Сторон:

Арендодатель

Арендодатель 2 «ВСК»

Арендатор

<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1</b>	
к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.	
город Москва	«24» октября 2019г.
<p>«Арендодатель 1»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Генерального директора Солодковой Натальи Степановны, действующей на основании Устава, и</p>	
<p>«Арендодатель 2»: Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны,</p>	
совместно именуемые «Арендодатель»/«Арендодатели», с одной стороны, и	
<p>«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,</p>	
<p>также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», по факту исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 1А.1. и 1А.2. Договора, Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:</p>	
<p>1. Изложить раздел «<b>Определения и понятия недвижимости</b>» Договора в следующей редакции:</p>	
<p>В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:</p>	
<p>«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:</p>	
<p>Назначение: нежилое</p>	
<p>Этажность: 8 в т.ч. подземных 2</p>	
<p>Площадь, м<sup>2</sup>: 27 617,2 кв.м.</p>	
<p>Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2</p>	
<p>«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 148,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595</p>	
<p>Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.</p>	
<p>«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:</p>	
<p>площадь, м<sup>2</sup>: 523,7 кв.м.</p>	
<p>Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603</p>	
<p>Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.</p>	
<p>В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимается Помещение-1, Помещение-2.</p>	
<p>Копия Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к Договору.</p>	
<p>2. Приложение № 1 к Договору утвердить в редакции Приложения № 1 настоящего Дополнительного соглашения, Приложение № 3 к Договору утвердить в редакции Приложения № 2 настоящего Дополнительного соглашения.</p>	



3. Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, четвертый экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Приложения:  
Приложение № 1 – Копия Выписок из ЕГРН,  
Приложение № 2 - Планировка Помещения после перепланировки.

	Арендодатель 1	Арендатор
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1177847336061	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044525593
	<b>Арендодатель 2</b>	
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВСК»	
Местонахождение:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
Адрес для корреспонденции:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
ОГРН	1117847449114	
ИНН / КПП:	7839451818/784201001	
Расчетный счет:	40702810300090000668	
Наименование банка:	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСДОРБАНК"	
Корр. счет:	30101810900000000729	
БИК	044030729	

Подписи Сторон:



Арендодатель 1



В.С.



Арендодатель 2 Арендатор

Приложение № 1 к дополнительному соглашению к договору  
 аренды недвижимости  
 № 18560 от «12» Сентября 2019 г.

**Копия Выписка из ЕГРН**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии)

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

Лист 1

В Едином государственном реестре недвижимости указаны следующие сведения:

Лист №	Раздел	Итого листов раздела	Итого разделов	Итого листов выписки
01.10.2019	1	1	1	1
Кадастровый номер:		77:07:002001-7995		
Наименование участка:		77:07:003001		
Дата присвоения кадастрового номера:		13.09.2019		
Единственный государственный учетный номер:		Домашн. структура/инт.		
Адрес:		121515 Москва, в Рублевском, п.2, этаж 2		
Площадь, кв.м:		148.7		
Помещение:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Наименование помещения:		Этаж № 1		
Наименование помещения на территории земельного участка:		домашн. структура/инт.		
Вид нежилого помещения:		78:12:004.00		
Кадастровая стоимость, руб.:		71 07 002001 7995		
Кадастровый номер здания, объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:		Домашн. структура/инт.		
История регистрации права:		Домашн. структура/инт.		
Сведения об объекте недвижимости и зарегистрированных на него правах:		Домашн. структура/инт.		
Сведения об объекте недвижимости и зарегистрированных на него правах:		Сведения об объекте недвижимости и зарегистрированных на него правах: "индивидуальн."		
Сведения об объекте недвижимости и зарегистрированных на него правах:		Домашн. структура/инт.		
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Синтезовый Клуб"		

ДАВНОСТЕННАЯ ЛИСТА - ЭКСПОРТ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии)

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

Лист 2

В Едином государственном реестре недвижимости указаны следующие сведения:

Лист №	Раздел	Итого листов раздела	Итого разделов	Итого листов выписки
01.10.2019	2	2	2	2
Кадастровый номер:		77:07:002001-7995		
1. Правообладатель (правообладатели):		1. Общество с ограниченной ответственностью "Синтезовый Клуб", ИНН: 78:12:00408, ОГРН: 1177647310681		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2. Свидетельств., М. 77:07:002001-7995-77/001/2019-1 от 01.10.2019		
3. Документ(ы) основания:		3. Акт приема-передачи нежилого помещения в объект нежилого строения от 20.09.2019, Договор купли-продажи (протокол) от 28.05.2019 года, Договор уступки в долевую собственность с правом преимущественной покупки от 10.01.2011, Решение на ликвидацию в пользу должника в конкурсном производстве от 08.12.2017 №37-14560-03/125-2017, судебный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Московский район)		
4. Определенные права и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии ограничений обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
6. Сведения об ипотечном государственном реестре ценных бумаг, зарегистрированных в пользу залогодержателя:		данные отсутствуют		

ДАВНОСТЕННАЯ ЛИСТА - ЭКСПОРТ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <u>10.10.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>77:07:0002001:7603</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>77:07:0002001</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>13.09.2019</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<u>121615 Москва, ш Рублевское, д 22, корп 2</u>
Площадь, м²:	<u>523,7</u>
Наименование:	<u>Нежилое помещение</u>
Назначение:	<u>Нежилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № 1</u>
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>27513433,13</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:07:0002001:7249</u>
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "ВСК"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Хекилев А. Х. <small>(подпись)</small>
М.П.	

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

Раздел 2

Помещение	
Лист № <u>10.10.2019</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>77:07:0002001:7603</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ВСК", ИНН: 7839451818, ОГРН: 1117847449114
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимости от 20.09.2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	10.10.2019
номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7603-77/007/2019-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до полного исполнения обязательства по Договору купли-продажи недвижимости от 20.09.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Гаражно-строительная кооператив "Гарант", ИНН: 7731172583
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 20.09.2019
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Хекилев А. Х. <small>(подпись)</small>
М.П.	

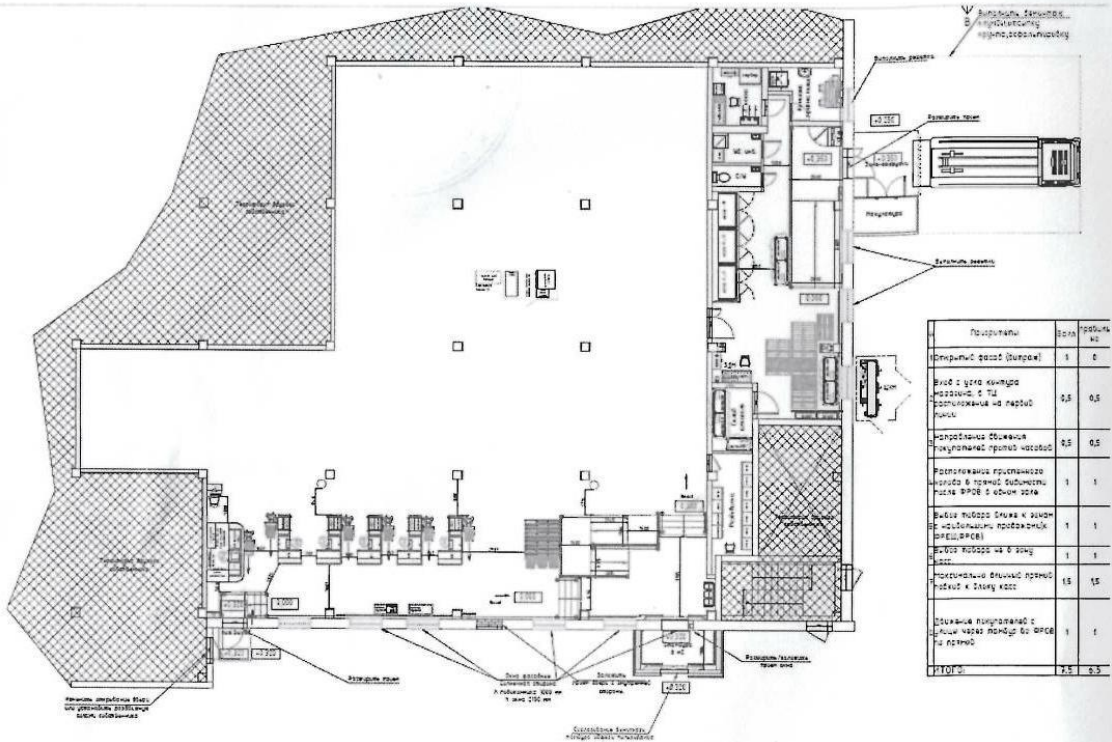
Подписи Сторон:

 Арендодатель 1	 Арендатор
 Арендодатель 2	



Приложение № 2 к дополнительному соглашению к договору  
 аренды недвижимости  
 № 18560 от «12» Сентября 2019 г.

**Планировка Помещения после перепланировки.**



**Подписи Сторон:**

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор



Проставлено, пронумеровано и скреплено печатью  
5 (пять) листов.

Арендодатель 1:

ИП Овчинникова Валерия Владимировна

Арендодатель 2:

Тимофеева Клавдия Анатольевна

Арендатор:

Рыдкин Владимир Сергеевич



Проиндуковано, пронумеровано и скреплено печатью  
44 (сорок четыре) листа.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ОБЩЕСТВО СРЕДНИХ ПРЕДПРИИМАТЕЛЕЙ»	
Антипова Валерия Владимировна	
Арендодатель 2:	Арендатор:
Тимофеева Клавдия Анатольевна	Рылкин Валдим Сергеевич



<b>Акт приема-передачи</b>	
<b>к Договору № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года</b>	
<b>город Москва</b>	<b>«24» Октября 2019 года</b>
<p><b>«Арендодатель 1»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудняковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и</p>	
<p><b>«Арендодатель 2»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны, совместно именуемые <b>«Арендодатель»/«Арендодатели»</b>, с одной стороны, и</p>	
<p><b>«Арендатор»:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем <b>«Арендатор»</b>, в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,</p>	
<p>также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно <b>«Сторона»/«Стороны»</b>, составили настоящий Акт о нижеследующем:</p>	
<p>1. Во исполнение Договора № <b>18560</b> аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года (далее – «Договор») Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество:</p>	
<b>«Помещение» :</b>	
Назначение: нежилое	
Этажность: 8 в т.ч. подземных 2	
Площадь, м <sup>2</sup> : 27 617,2 кв.м.	
<b>Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2</b>	
<b>в «Здании»:</b>	
<b>«Помещение-1»</b> - нежилое помещение в Здании:	
площадь, м <sup>2</sup> : 148,7 кв.м.	
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595	
Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.	
<b>«Помещение-2»</b> - нежилое помещение в Здании:	
площадь, м <sup>2</sup> : 523,7 кв.м.	
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603	
Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.	
2. Помещение на момент передачи обеспечено:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроснабжением в объеме Ру<sub>ст</sub> = 70 кВт, Р<sub>расч</sub> = 70 кВт;</li> <li>• холодным водоснабжением в объеме 3м<sup>3</sup> в день;</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"><li>горячим водоснабжением в объеме 3 м<sup>3</sup> в день;</li><li>сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обеспечивать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ;</li><li>водоотведением (канализацией), расчетным объемом 3 м<sup>3</sup>.</li></ul>
3. Показания приборов учета:
<ul style="list-style-type: none"><li>Электроснабжение: _____ кВт;</li><li>Водоснабжение: _____ м<sup>3</sup>;</li><li>Отопление: _____.</li></ul>
4. Помещение Арендатором осмотрено. На момент передачи Помещение имеет следующие недостатки:
5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один экземпляр – для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.
<b>Подписи Сторон:</b>
 Аптилова Валерия Владиславовна
 Тимофеева Клавдия Анатольевна
 Рыдзин Вадим Сергеевич