



ИО-0322-40

Отчет об оценке

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

Дата оценки 30 марта 2022 г.

Дата составления отчета 30 марта 2022 г.

Заказчик ООО УК «Альфа-Капитал»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru





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

Уважаемый Александр Витальевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 17 от 23 марта 2022 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89 (далее – Объект оценки) по состоянию на 30 марта 2022 г. (дата оценки).

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

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 30 марта 2022 г. округленно до миллионов рублей составляет:
169 555 000 (Сто шестьдесят девять миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС,



в том числе:

справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясеневая, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, составляет:

169 555 000 (Сто шестьдесят девять миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС;

справедливая стоимость¹ права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, принята равной:

0 (Ноль) рублей РФ.²

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

С уважением,

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

Оценщик I категории
Овчинников В.С.



¹ Данная величина носит условный характер и не может рассматриваться отдельно без условий и допущений, указанных в настоящем Отчете. Стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и данная величина не предполагает отдельную продажу.

² В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. При этом Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельного участка не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельным участком и вытекающие из Договора аренды.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	8
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	11
2.2. Используемая терминология	12
2.3. Последовательность определения стоимости	14
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Состав Объекта оценки	14
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	14
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	15
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	16
3.5. Описание Объекта оценки	22
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	27
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	28
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	29
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	29
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	32
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	35
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	46
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	54
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	57
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	60
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	60
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	61
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	64
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	64
6.1.5. Внесение корректировок	64
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	70
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	73
6.3. Доходный подход	73
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	73
6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	75
6.3.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	87
6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)	89
6.3.5. Расчет чистого операционного дохода	89
6.3.6. Расчет коэффициента капитализации	90
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	91
ПРИЛОЖЕНИЯ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	121



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 № 17 от 23 марта 2022 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0322-40 от 30 марта 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 227 180 964 руб. с НДС Доходный: 180 088 130 руб. с НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 30 марта 2022 г. составляет: 169 555 000 (Сто шестьдесят девять миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок, ограничения (обременения) права – аренда, доверительное управление Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право общей долевой собственности, право аренды на земельный участок
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Аренда
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества	Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата определения стоимости оцениваемого имущества	30 марта 2022 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 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



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

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН и дата его присвоения	1027739292283 от 01 октября 2002 г.
Юридический адрес	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00



Показатель	Характеристика
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	9 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313–1 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

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 Обь-



екта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

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

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

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

11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

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. В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. При этом Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельного участка не включает в себя обязательства арендатора, связанные с вла-



дением и использованием земельным участком и вытекающие из Договора аренды. При этом стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и данная величина не предполагает отдельную продажу.

14. Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

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

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

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

18. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

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

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

21. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

22. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Банк России в связи с кризисной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное



письмо № ИН-018-38/28 от 6 марта 2022 года «О комплексе мер по поддержке участников финансового рынка»). Банк России намерен до 1 января 2023 года воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевого ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения.

Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, 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, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

23. В ходе проведения оценки Оценщик проанализировал влияние факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности 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 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

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

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



Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 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 июля 1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

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

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 17 от 23 марта 2022 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. является магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясневая улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12 марта 2021 г. № 99/2021/380305231;

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

Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 11 марта 2019 г. №М-05-053800;

Позтажный план по состоянию на 01 августа 2018 г.;

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

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

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

Договор аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

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

Дополнительное соглашение №2 от 17 декабря 2020 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

Дополнительное соглашение №3 от 30 марта 2021 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;



Дополнительное соглашение №4 от 20 апреля 2021 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г.;

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

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО).

Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. Полная версия, обновлено на февраль 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход». Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, октябрь 2021 г.

Иные источники

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности (долевая собственность), право аренды на земельный участок с 31 августа 2020 г. по 29 января 2068 г.
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев ³
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁴	Доверительное управление, аренда

³ В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами, и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3

⁴ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости



Показатель	Характеристика
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Не предоставлена

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03 сентября 2020 г. на Объект оценки имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6. Отчета.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

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

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

Общая информация⁵

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 632 409 человек (на 1 января 2022 года)⁶, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

⁵ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>; Свободная энциклопедия Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

⁶ Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2022 года и в среднем за 2021 год. Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2022_Site.xls



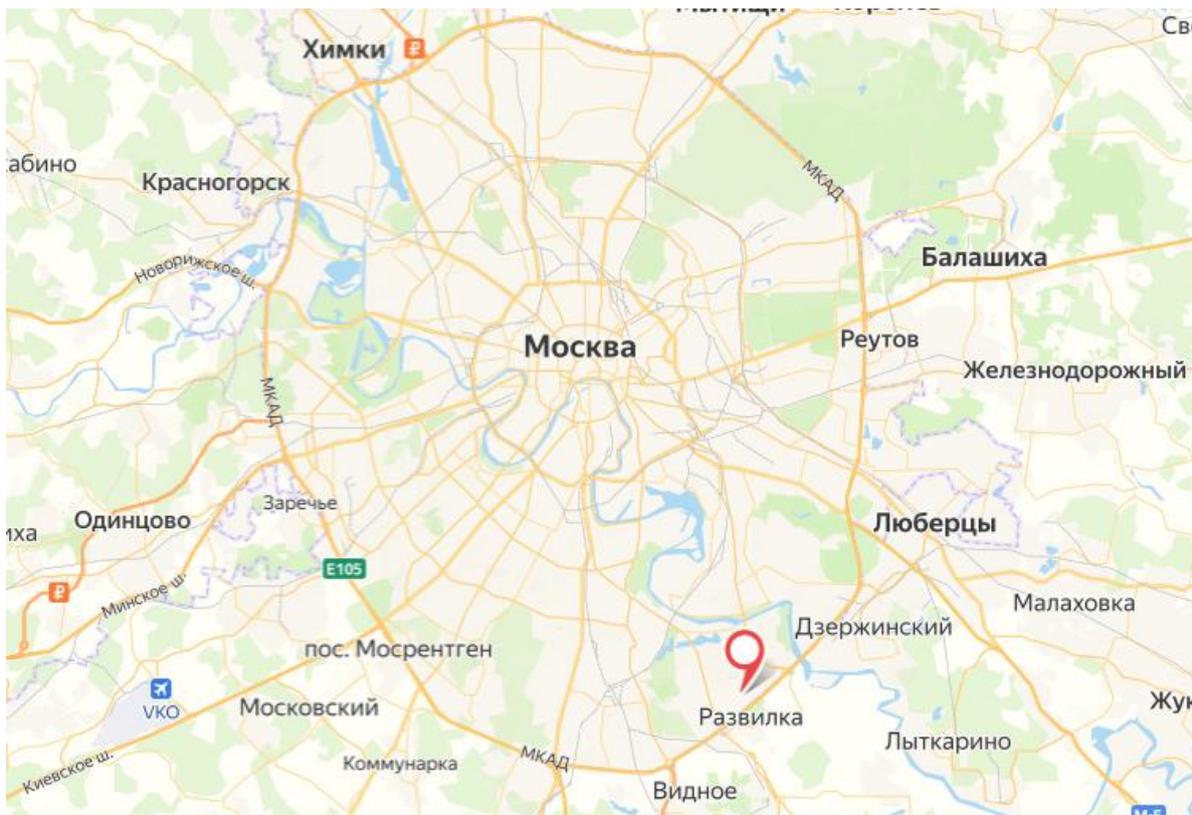


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы⁷

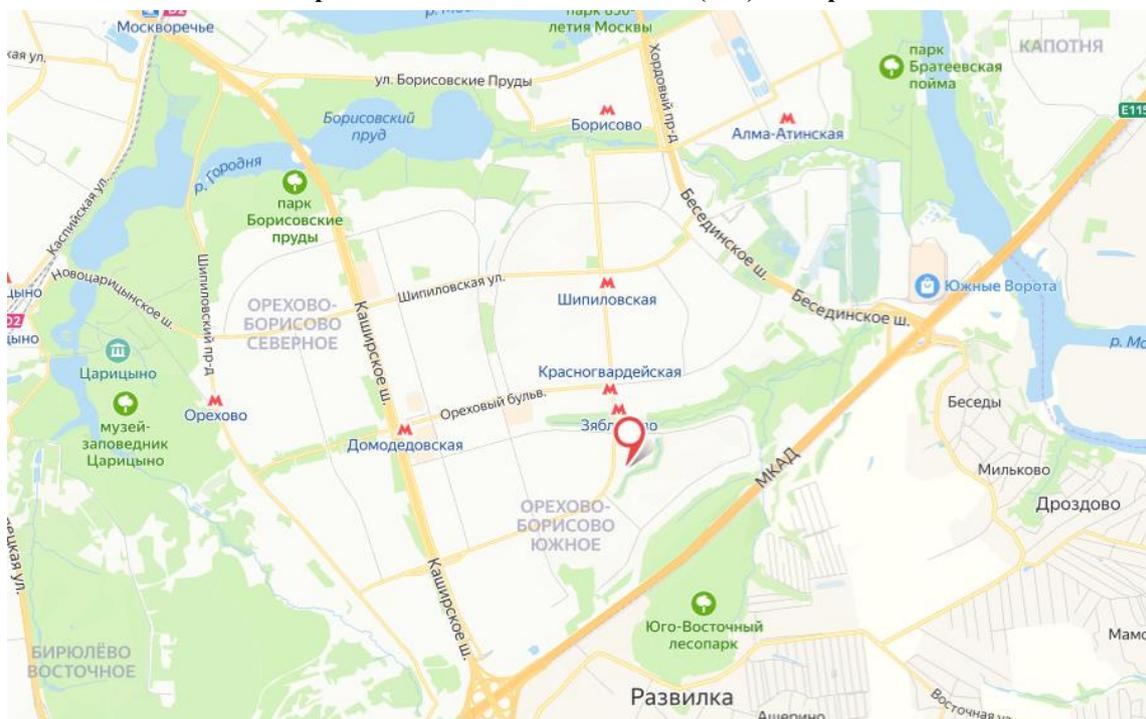


Рис. 2. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы⁸

Объект оценки расположен в Южном административном округе. Южный административный округ⁹

⁷ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/map>

⁸ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/map>

⁹ Википедия. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Южный_административный_округ; Префектура ЮАО. URL: <https://uao.mos.ru/our-district/about-the-district/>



(ЮАО) - один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 791 187 чел. (2021). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

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

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

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

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

Район Орехово-Борисово Южное¹⁰

Район Орехово-Борисово Южное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 510 гектаров, в нём насчитывается 10 улиц и 1 станция метро (Домодедовская). Численность проживающего здесь населения составляет 147 429 чел. (2021). Управление районом осуществляет Управа района Орехово-Борисово Южное и прочие районные органы власти.

Район был образован в 1991 году на южной окраине бывшего Красногвардейского района города Москвы. Жилой фонд района был представлен 191 домом, в основном 70-80 годов типовой застройки, 12-14 этажные дома. На территории района было 9 общежитий, 4 из которых – ЗИЛовские, Домовладения обслуживали 4 РЭУ. Район застраивался, как спальный. Поэтому было, изначально, достаточное количество школ, детских садов, которые в свою очередь были максимально заполнены.

Дома 70-80 годов постройки на текущий момент не отвечают в полной мере требованиям современной жизни. Преимущества достаточного количества детских образовательных учреждений и расположение их во дворах создают проблему отсутствия дворовых территорий, как таковых. С вытекающими проблемами парковки автотранспорта, размещения детских площадок и т.д.

¹⁰ Управа района Орехово-Борисово Южное. URL: <https://orehovo-borisovo-juzhnoe.mos.ru/about-the-area/the-history-of-the-area/>

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

Википедия. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Орехово-Борисово_Южное



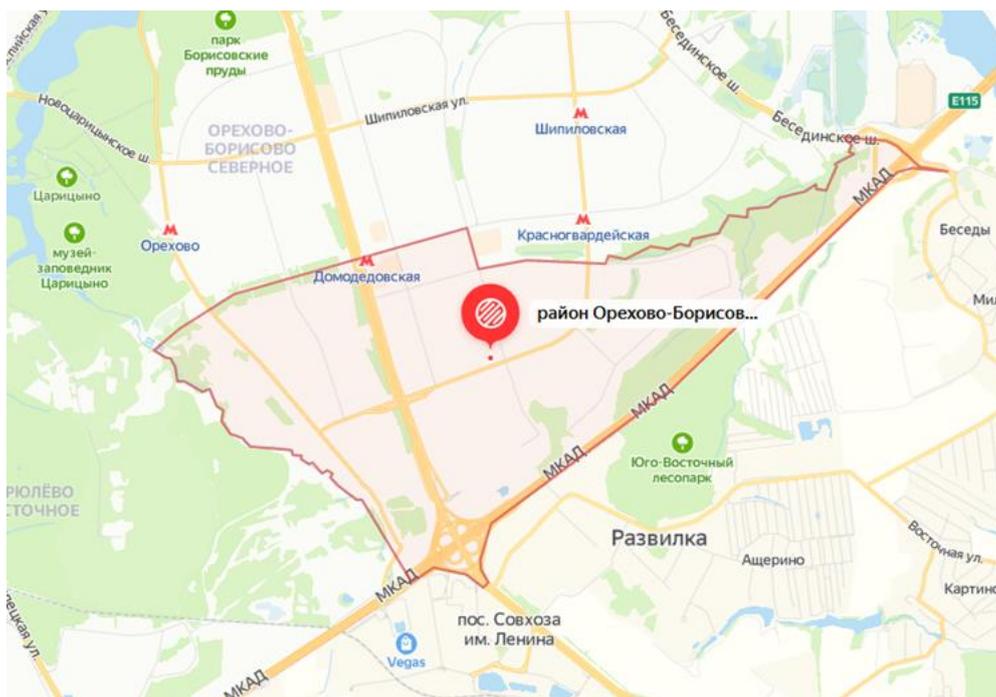
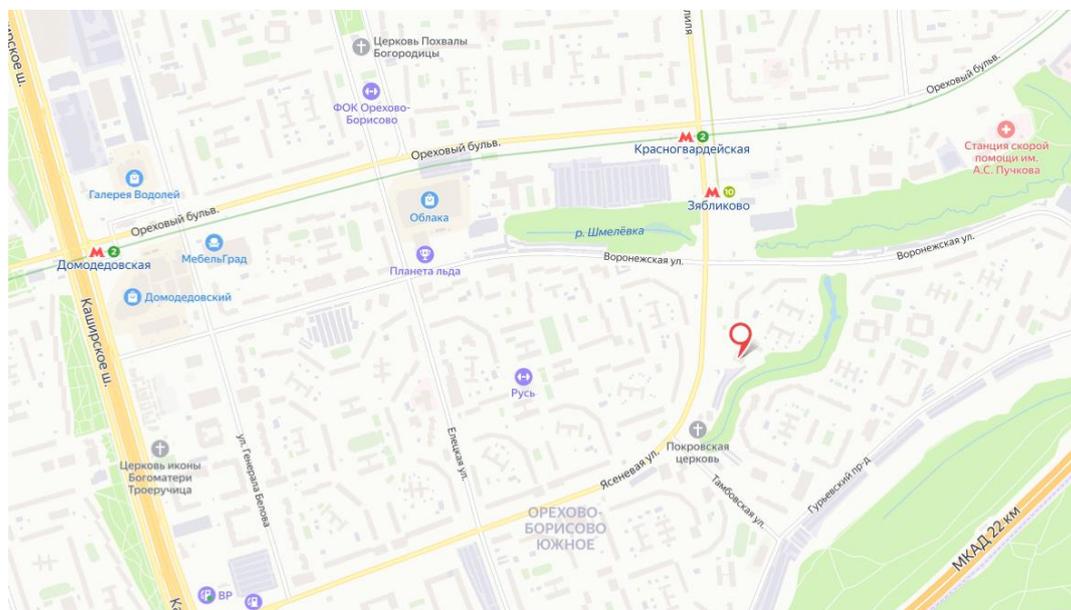


Рис. 3. Район Орехово-Борисово Южное на карте г. Москвы¹¹

Граница района Орехово-Борисово Южное проходит: по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее по тальвегам оврага и реки Язвенки, далее на восток по оси Орехового бульвара, оси Елецкой улицы, тальвегам оврага и Шмелёвского ручья, оси проектируемого проезда № 5396 к Беседенской развязке МКАД, далее, пересекая МКАД, до городской черты г. Москвы.

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



¹¹ Источник картографической информации, URL: <https://yandex.ru/map>



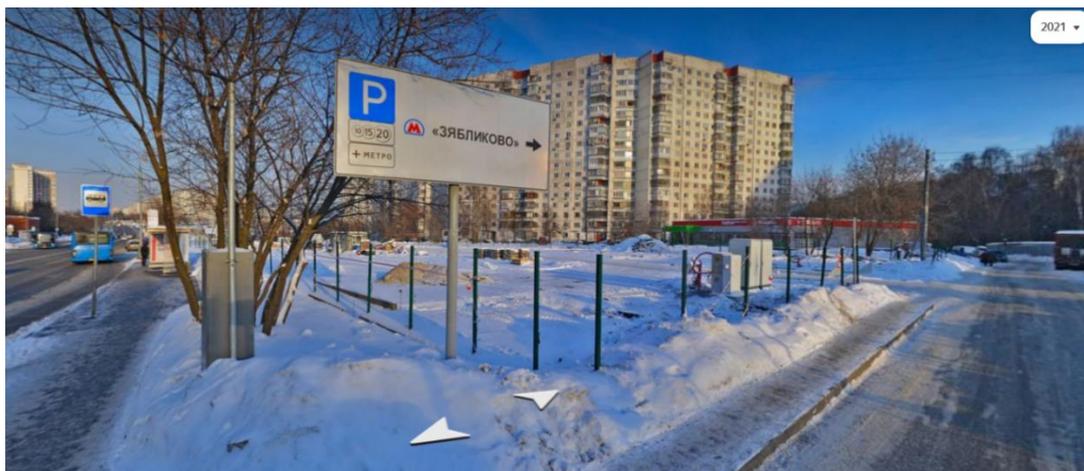


Рис. 4. Расположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы¹²

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

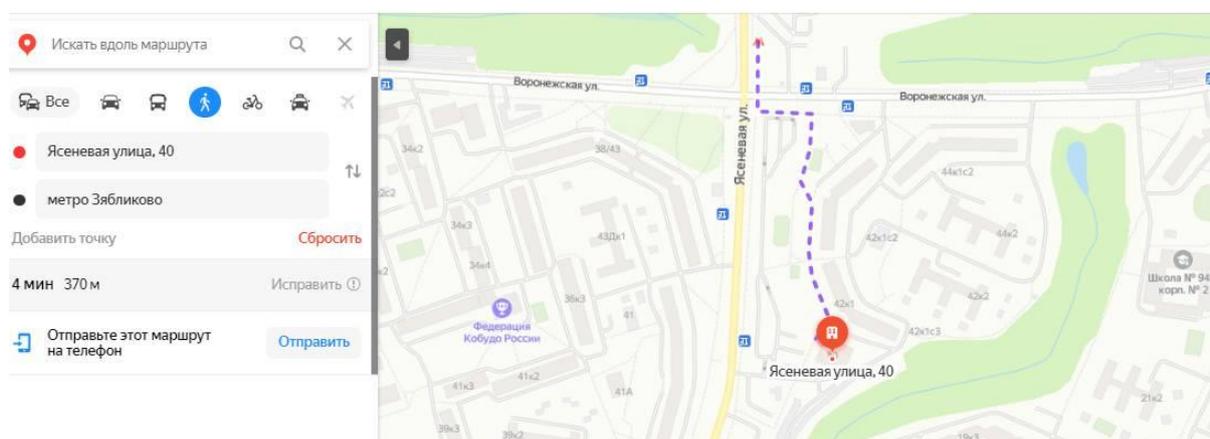


Рис. 5. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹³

Объект оценки расположен в $\approx 0,37$ км¹⁴ от станции метро «Зябликово» (4 мин. пешком).

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта ограничен, требуется наличие специального пропуска (с 31 декабря 2021 года изменения коснулись и автотранспортных средств разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн)¹⁵. Парковка на прилегающей территории к зданию стихийная.

¹² Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/map>

¹³ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/map>

¹⁴ Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

¹⁵ Приказ от 3 июня 2021 г. №61-02-249/21 «О временных ограничениях движения грузовых автотранспортных средств в городе Москве», <https://www.mos.ru/dt/documents/prikazy-i-rasporiazheniia-departamenta/view/254557220/>



Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- 1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - многофункциональные общественные зоны
 - многофункциональные парковые зоны
 - специализированные общественные зоны
 - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
 - 2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
 - 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
 - промышленные зоны
 - коммунальные зоны
 - специальные зоны
 - 4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**
 - зоны водных поверхностей
- ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения
 - зоны прочих объектов внешнего транспорта
 - зоны прочих объектов внешнего транспорта составе особо охраняемых природных территорий
- 44 - номер функциональной или иной зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планируемого развития функциональных зон"

Рис. 6. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)¹⁶

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

Выводы по результатам описания местоположения

¹⁶ Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, URL: <https://www.mos.ru/mka/function/dlia-spezialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/>, https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf (с. 92)



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

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

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание оцениваемого здания¹⁷

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:05:0011009:1100
Адрес	115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40
Кадастровая стоимость на 01 января 2021, руб.	81 514 612,81
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	Торговое
Год постройки	1989
Количество этажей	1
Общая площадь дома, кв. м	770,8 кв. м
Материал стен	Крупнопанельные
Материал перекрытий	н/д
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Вход	Отдельный с улицы
Состояние внутренней отделки	Хорошее, стандартная отделка
Описание внутренней отделки	Оконные заполнения: металлопластиковые; Дверные заполнения: металлопластиковые; Отделка стен: покраска; Отделка потолков: подвесные потолки; Отделка полов: плитка.

Предварительная оценка технического состояния здания проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 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 конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке технического состояния отделки Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁸:

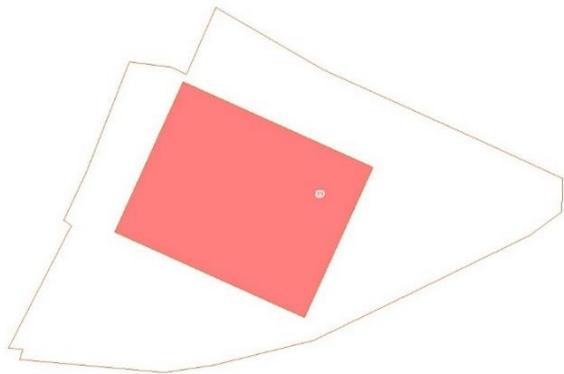
¹⁷ Описание составлено Оценщиком по предоставленным Заказчиком данным и по данным сайта Росреестра, URL: <https://pkk.rosreestr.ru>

¹⁸ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzorgu-i-prognozu>) и информации Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход*. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. Полная версия, обновлено на февраль 2022 г.



- «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/здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Таблица № 8. Описание земельного участка¹⁹

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40
Кадастровый номер	77:05:0011009:89
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2021 г.	98 989 363,12
Общая площадь, кв. м	2 648
Общая площадь, сот.	26,48
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Фактическое (текущее) использование	Магазин
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная

¹⁹ Описание составлено Оценщиком по предоставленным Заказчиком данным и по данным сайта Росреестра, URL: <https://pkk.rosreestr.ru>



Наименование	Земельный участок
Наличие зарегистрированных строений на участке	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100
Наличие незарегистрированных строений на участке Инженерные коммуникации	Отсутствуют Электричество, канализация, водоснабжение, теплоснабжение на участке
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Организованные подъездные пути	Имеются

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



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания





Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания





Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений



Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений

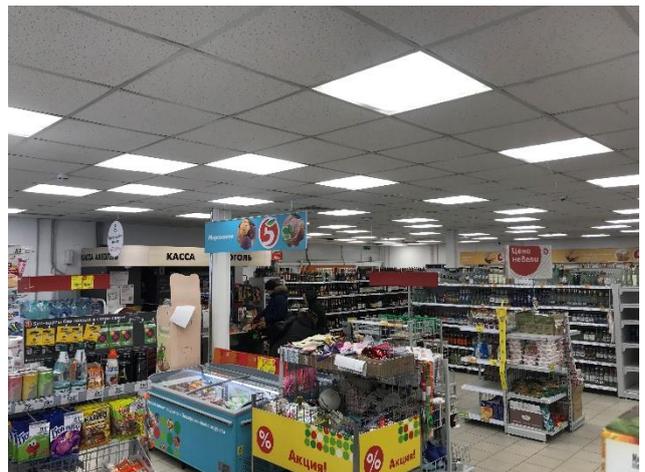


Фото 10. Состояние помещений





Фото 11. Состояние помещений



Фото 12. Состояние помещений



Фото 13. Состояние помещений



Фото 14. Состояние помещений

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

На дату оценки здание передано в аренду по Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. (сроком на 10 лет) (с учетом Дополнительного соглашения №1 от 10 ноября 2019 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. и Дополнительного соглашения №2 от 10 ноября 2020 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.) и по Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г. (сроком на 11 месяцев).

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



месяц за вычетом минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, кроме НДС²⁰.

Согласно Дополнительному соглашению №4 от 20 апреля 2021 г. к Договору аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 г ставка арендной платы за помещение общей площадью 47,30 кв. м на дату оценки составляет 135 000 руб. в месяц (в том числе НДС 20%) без учёта коммунальных платежей (оплачиваются Арендатором отдельно согласно п. 4.1.3 Договора аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г.) или 34 249,47 руб./кв. м в год (с НДС).

Совокупный доход от оцениваемого здания, таким образом, составляет $1\,728\,000 + 135\,000 = 1\,863\,000$ руб., что соответствует арендной ставке 29 003,63 руб./кв. м в год с НДС.

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, рыночная арендная ставка за оцениваемый объект недвижимости на дату оценки составляет 33 751 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной незначительно. С учетом состава арендной ставки оцениваемого объекта (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, которая согласно рыночным данным составила более 10%, наличия возможности ежегодной индексации) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендаторов и соблюдении договорных отношений.

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

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

²⁰ По данным Заказчика в связи с недостижением платы по выручке фактически Арендатор оплачивает минимальную арендную плату. Платежная дисциплина Арендатора на высоком уровне.



Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 9. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ²¹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²²																																																						
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2021 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 130 795,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2020 г. составил 104,7%. Индекс-дефлятор ВВП за 2021 г. по отношению к ценам 2020 г. составил 116,4%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы в 2018 году составил 17 881,5 млрд рублей, за 2019 год составил 19 673,0 млрд рублей. Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах), в процентах к предыдущему году (2019 год к 2018 году) составил 101,1%. ²³ Согласно прогнозу увеличение валового регионального продукта Москвы в 2021–2023 годах составит 3,3–3,4 % в год ²⁴																																																						
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 108,6%, с декабрем 2021 г. - 80,0%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 109,1%, с декабрем 2021 г. - 93,3%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 110,1%, с декабрем 2021 г. - 68,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2022 г. составил 512,4 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.	Индекс промышленного производства в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 118,0%, с декабрем 2021 г. - 55,0%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 123,0%, с декабрем 2021 г. - 49,8%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2022 г. составил 73 311,8 млн рублей или 82,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.																																																						
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²⁵ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,4%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,1%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,0%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и тех-</td> <td>4,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%	Добыча полезных ископаемых	12,8%	Обрабатывающие производства	16,0%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Строительство	5,1%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,8%	Деятельность финансовая и страховая	4,6%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%	Деятельность профессиональная, научная и тех-	4,5%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²⁶ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2019 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>26,1%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>6,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>11,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%	Добыча полезных ископаемых	-	Обрабатывающие производства	15,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	4,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	26,1%	Транспортировка и хранение	6,7%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	6,6%	Деятельность финансовая и страховая	1,3%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,7%
Наименование вида экономической деятельности	2021 г.																																																							
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%																																																							
Добыча полезных ископаемых	12,8%																																																							
Обрабатывающие производства	16,0%																																																							
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4%																																																							
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%																																																							
Строительство	5,1%																																																							
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%																																																							
Транспортировка и хранение	6,0%																																																							
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																																							
Деятельность в области информации и связи	2,8%																																																							
Деятельность финансовая и страховая	4,6%																																																							
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%																																																							
Деятельность профессиональная, научная и тех-	4,5%																																																							
Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.																																																							
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%																																																							
Добыча полезных ископаемых	-																																																							
Обрабатывающие производства	15,7%																																																							
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%																																																							
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																							
Строительство	4,0%																																																							
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	26,1%																																																							
Транспортировка и хранение	6,7%																																																							
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																																							
Деятельность в области информации и связи	6,6%																																																							
Деятельность финансовая и страховая	1,3%																																																							
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,7%																																																							

²¹ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь 2022 года» (опубликовано 02.03.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>

²² Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области Доклад «О социальном и экономическом положении г. Москвы за январь 2022 года», <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>

²³ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // ВРП с 1998 года. (опубликовано 28.10.2021 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924> // [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года\(61\).xlsx](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года(61).xlsx)

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

²⁵ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 18.02.2022 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

²⁶ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Произведенный ВРП. (опубликовано 28.10.2021 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924> // [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20\(с%202016%20г.\)\(1\).xlsx](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20(с%202016%20г.)(1).xlsx)



Факторы	Социально-экономическое положение России ²¹		Социально-экономическое положение г. Москвы ²²	
	<p>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</p> <p>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</p> <p>Образование</p> <p>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</p> <p>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</p> <p>Предоставление прочих видов услуг</p> <p>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</p>	<p>1,9%</p> <p>7,0%</p> <p>3,1%</p> <p>3,3%</p> <p>0,9%</p> <p>0,6%</p> <p>0,4%</p>	<p>Деятельность профессиональная, научная и техническая</p> <p>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</p> <p>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</p> <p>Образование</p> <p>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</p> <p>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</p> <p>Предоставление прочих видов услуг</p>	<p>8,5%</p> <p>3,2%</p> <p>5,1%</p> <p>2,1%</p> <p>3,0%</p> <p>1,3%</p> <p>0,7%</p>
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в январе 2022 г. составил 3 213,4 млрд рублей, или 103,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.		Оборот розничной торговли в январе 2022 г. составил 479,8 млрд рублей или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года.	
Индекс потребительских цен	<p>В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 95,8%, в обрабатывающих производствах - 101,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,4%.</p>		<p>В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,5%.</p> <p>Индекс потребительских цен в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 106,7%.</p> <p>Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в январе 2022 г. составила 26 271,44 рубль и за месяц увеличилась на 0,8%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2022 г. относительно предыдущего месяца составил 102,4%, из него в обрабатывающих производствах - 103,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - 98,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.</p>	
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2021 г., по предварительным данным, составила 56 545 рублей и по сравнению с 2020 г. выросла на 9,8%, в декабре 2021 г. - 77 994 рубля и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 12,3%.</p> <p>Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составила 74,8 млн человек, из них 71,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).</p>		<p>Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за декабрь 2021 г., по оперативным данным составила 172 552,9 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2020 г. на 13,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2021 г. составила 105,9% к уровню декабря 2020 г.</p> <p>Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2020 г. - январь 2021 г. составила 7 339,1 тыс. человек, в их числе 7 175,4 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 163,7 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).</p>	
Наиболее значимые предприятия региона	<p>В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.²⁷</p>			
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств Standard & Poor's (от 18 марта 2022 г.):</p> <p>– долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «СС»;</p>		<p>Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А).²⁹</p>	

²⁷ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

²⁹ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020>. Более актуальные данные на дату оценки отсутствуют.



Факторы	Социально-экономическое положение России ²¹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²²
	<ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «С»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С». <p style="text-align: center;">Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime». <p style="text-align: center;">Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С». <p>Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на низком уровне.²⁸</p>	
<p>Политическая обстановка</p>	<p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири - 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагнация, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.³⁰</p>	

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

³⁰ По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на март 2022 года // URL: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20март.pdf>



Факторы	Социально-экономическое положение России ²¹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²²
	<p>По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от -3,5 до -23%.</p> <p>Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за 6 лет значения — 10,4%.</p> <p>По мнению аналитиков, средний показатель ключевой ставки Банка России за 2022 год увеличится на 9,8 п.п. по сравнению с февральскими ожиданиями и составит 18,9%. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%.³¹</p>	

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

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

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

Выводы:

В январе 2022 года в г. Москва отмечался рост объемов промышленного производства, а также уровня потребительских цен, снижение объемов строительства. По сравнению с сопоставимым периодом 2021 года, оборот розничной торговли упал. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за декабрь 2021 г., по оперативным данным составила 172 552,9 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2021 г. на 13,4%.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, 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, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

- встроенно-пристроенные помещения;

³¹ Первый опрос ЦБ после жестких санкций. Что может ждать экономику России от 10 марта 2022 г., <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>
<https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>



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

Классификация торговых объектов по размерам³²:

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);
- гастроном: магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных товаров универсального ассортимента с преобладанием гастрономических товаров (сыров, колбасных изделий, фруктов, винно-водочных изделий и безалкогольных напитков и т.п.) преимущественно с использованием индивидуального обслуживания покупателей через прилавок;
- супермаркет (универсам): магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м до 2 500 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса с площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания;
- минимаркет (магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м до 400 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. В гипермаркетах, как правило, организуют собственное кулинарное, хлебопекарное и кондитерское производство и соответствующие отделы по реализации вырабатываемой продукции, а также оказывают дополнительные услуги торговли и услуги общественного питания;
- 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;

³² Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», от 28 августа 2013 г. N 582-ст (в действующей редакции) (<https://base.garant.ru/70795476/>)



- 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 - приеомзаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин;
- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственно-го обслуживания торговой деятельности;
- аутлет-центр: торговый центр с общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродажи.
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.

Объект оценки целесообразно позиционировать как магазин, по критерию масштаба объект относится к супермаркетам.



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

Краткий обзор торгового рынка Москвы

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,24/7,20
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	545,6/359,6
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈ 733,1/≈ 448,2
Доля вакантных площадей, %	13,7% (+1,9 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–170 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000–45 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	569
* 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 ² , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем за 2020 г.	
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы	
Источник: Knight Frank Research, 2022	

Рис. 7. Основные показатели³³

Предложение. По итогам года в столице открылось 14 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м (на 37,4% выше аналогичного периода 2020 года – 261,6 тыс. кв. м GLA). Прирост нового предложения состоялся за счет открытия значимых проектов:

- долгожданное открытие ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA 70 тыс. кв. м) в историческом центре Москвы на Павелецкой площади.
- открытие районных объектов – ТРЦ «Небо» (GLA 27,0 тыс. кв. м), ТРЦ Prime Plaza (бывш. «Принц») (GLA 25,0 тыс. кв. м) и ТРЦ «Гравитация» (GLA 18,5 тыс. кв. м).
- открытие трех торговых центра ADG Group – «София» (GLA 35,5 тыс. кв. м), «Янтарь» (GLA 8,5 тыс. кв. м) и «Саяны» (GLA 3,0 тыс. кв. м).
- открытие ТРЦ «Флотилия» (GLA 23,0 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК и торговый комплекс в составе бизнес-центра «Смоленский Пассаж» (фаза II) (GLA 19,7 тыс. кв. м).
- открытие аутлет-центр Vnukovo Premium Outlet (GLA 11,9 тыс. кв. м).

³³ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2021 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-2021>



- открытие двух крупных проектов 2021 г. – ТЦ на месте рынка «Садовод» (GLA 75,6 тыс. кв. м) и ТРЦ «Город Косино» (GLA 72,0 тыс. кв. м).



Рис. 8. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей³⁴

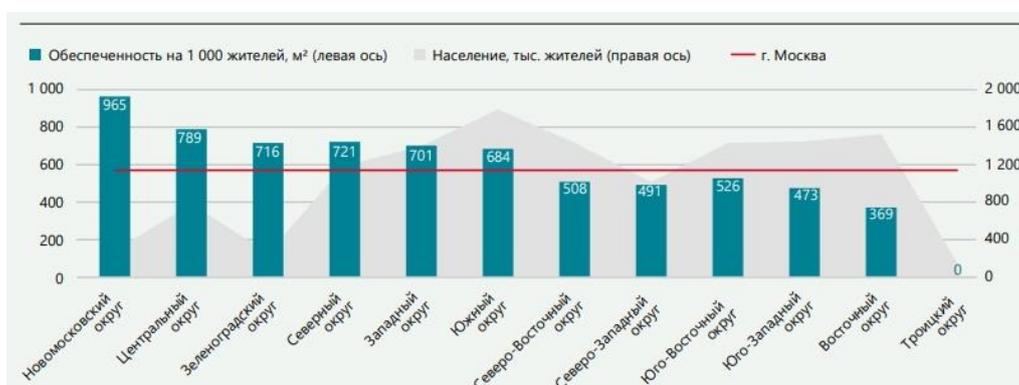


Рис. 9. Обеспеченность на 1 000 жителей, кв. м³⁵

С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 569 кв. м на 1 000 чел. Относительно сопоставимого периода прошлого года рост составил 6,9%.

По данному показателю Москва расположилась на пятом месте среди городов-миллионников, уступив Санкт-Петербургу, Нижнему Новгороду, Екатеринбург и Самаре. В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными являются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (965 кв. м/1 000 чел.), что обусловлено небольшой численностью населения (275 508 чел.).

В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, – снижение показателя обеспеченности до 750 кв. м/1 000 чел. Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением.

Вакансия. По итогам 2021 года уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1,9 п. п. (относительно 2020 года) и составил 13,7%.

Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с сильным негативным влиянием пандемии, а также плановой ротацией и окончанием сроков действия договоров, поскольку цикл арендных контрактов в ТЦ подошёл к концу. Стоит отметить, что многие арендные соглашения 5–7-летней давности были подписаны в период рекордных показателей ввода – в 2014–2016 гг.

Уровень вакансии в большинстве объектов, открытых в 2021 г., высок (в среднем составляет 23,2%), что соответствует тренду последних лет – вводу торговых центров с большой долей свободных площадей и активному заполнению в течение первых лет работы. Исключение ТРЦ «Павелецкая Плаза» с вакансией менее 15%.

³⁴ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2021 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2021>

³⁵ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2021 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2021>



Коммерческие условия. По итогам 2021 года верхний уровень диапазона арендных ставок на торговые помещения в торговых центрах вырос относительно аналогичного периода прошлого года, когда они сократились на 25% относительно границ диапазонов базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений. Также стоит отметить, что ставки аренды в строящихся торговых центрах в первый год работы могут отличаться на 20–30% от ставок в действующих ТЦ.

Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на изменения вследствие пандемии, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Помимо прямого негативного влияния пандемических мер, на финансовые показатели большинства ритейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайнкасс, рост дополнительных расходов – доставка онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек.

Логистические проблемы, связанные с задержками поставок из-за рубежа на фоне ограничений, вынуждают международных и российских ритейлеров рассматривать вопросы о переносе производств на территорию России и стран Средней Азии.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
Операторы торговой галереи**:			
Якоря > 1 000 м ²	0–12 000	6 000–18 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	8 000–18 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м ²	0–45 000	8 000–18 000	6–10
300–500 м ²	0–25 000	8 000–12 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	8 000–12 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10 000–20 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	15 000–25 000	12–14
0–50 м ²	45 000–170 000	20 000–120 000	10–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food-court	45 000–120 000	28 000–50 000	10–15
Кафе	15 000–90 000	15 000–30 000	12–14
Рестораны	0–25 000	15 000–20 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Рис. 10. Условия аренды в торговых центрах Москвы³⁶

Диджитализация и e-comm. По предварительным оценкам, объем онлайн российского рынка интернет-торговли в 2021 г. может достичь 4 трлн руб., показав прирост почти в полтора раза. Безусловно, драйверами роста также выступили превентивные меры по сдерживанию эпидемии и режимы изоляции граждан (объем рынка электронной коммерции в 2020 году под влиянием пандемии составил 2,7 трлн руб., показав рост в 58%).

³⁶ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2021 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-2021>



Стоит отметить, что пять лет назад объем онлайн-торговли не дотягивал до 1 трлн руб. Ожидается, что к 2025 году рынок вырастет в четыре раза и достигнет 10,9 трлн руб. В период черной пятницы был установлен новый рекорд продаж за 5 лет на торговых интернет-площадках. За три дня распродажи (26–28 ноября) россияне оформили заказов без учёта возвратов на сумму 85,7 млрд руб., что в 2,2 раза (+116%) больше по сравнению с показателями прошлогодней акции, когда объём заказов составлял 39,7 млрд руб.

Сейчас качественные торговые центры активно развивают онлайн-каналы продаж, мобильные приложения, цифровые программы лояльности, доставку еды. Происходит процесс стирания грани между электронной коммерцией и физическими магазинами. Люди стали чаще прибегать к гибкому формату покупок (присматривают себе конкретный товар в очном формате, но покупают его уже через онлайн-платформы) и открывают новые способы покупок, такие как click and collect (возможность заказать или присмотреть нужный товар на сайте ретейлера, а забрать и «пощупать» в ближайшем физическом магазине). Этот тренд расширяет функции оператора торгового центра, который теперь должен предоставлять физическое пространство ретейлерам и обеспечивать их виртуальную связь с потребителем.

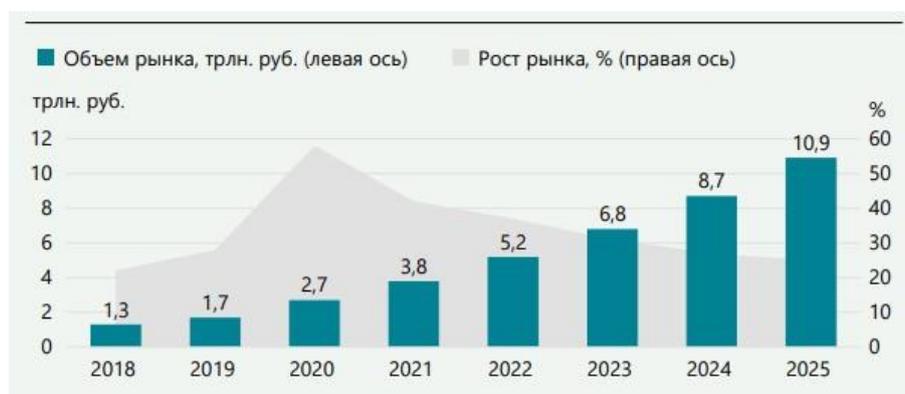


Рис. 11. Объем рынка электронной коммерции, 2018-2025³⁷

Новый диджитал-подход уже начали внедрять в торговые объекты компании Ingka Centres: так, «МЕГА» запустила собственный маркетплейс, а также ADG Group, в рамках которого было создано приложение для жителей ближайших районных центров компании. С помощью него можно зарегистрироваться на предстоящие мероприятия и быть в курсе всех событий, которые происходят в районном центре, а также обратиться к другим участникам сообщества – локальное комьюнити.

Тенденции. На протяжении всего года серьезное влияние на рынок торговой недвижимости продолжала оказывать ситуация с пандемией: в I кв. 2021 г. было зафиксировано улучшение показателей работы ретейлеров и девелоперов.

Несмотря на медленное восстановление трафика, в торговых центрах отмечался рост коэффициента конверсии и товарооборота в пределах 10–20%, что обусловлено как поведением покупателей, так и работой брендов по обновлению своих торговых точек и активным внедрением цифровых технологий. Однако в течение нескольких недель июня – июля были введены дополнительные меры, ограничивающие работу заведений общественного питания и развлекательного сегмента, что негативно сказалось на восстановлении показателей.

После небольших послаблений режима антиковидных мер в III кв. 2021 г. стал ужесточаться контроль за выполнением в торговых центрах санитарных требований, нарушение которых влечет за собой штрафные санкции для владельцев бизнеса вплоть до закрытия объектов на 90 суток. До объявлений нерабочих дней в ноябре в торговых центрах столицы Shopping Index достигал 90% показателя посещаемости 2019 года.

2021 год также стал продолжением трансформации рынка торговой недвижимости. Для многих торговых объектов недвижимости пандемия стала важным индикатором необходимости смены всей концепции. Ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов и смена формата магазина. В новых реалиях недостаточно только пересмотреть планировочные решения и tenant-mix: также необходим комплексный подход к разработке новой концепции, чтобы удовлетворить потребности целевой аудитории и увеличить пропускную способность объекта.

Компания Ingka Centres презентовала программы обновления двух московских объектов – ТРЦ «МЕГА Теплый Стан» и «МЕГА Белая Дача». В сентябре 2021 г. началась реновация ТРЦ «Гагаринский» (GLA 70,0

³⁷ Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2021 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2021>



тыс. кв. м), одним из этапов которой является увеличение арендных площадей до 85,0 тыс. кв. м, строительство второй очереди завершится в 2024 г. В апреле 2021 года был завершен первый этап реконструкции ТРК «Европолис», в рамках которого обновили 141,6 тыс. кв. м площадей. Планы по реновации реализуют также девелоперы торговых центров районного формата: реконцепция ТЦ «Сокольники» (GLA 13,0 тыс. кв. м), на первом этапе реконцепции находится ТРЦ «Облака» (GLA 40,7 тыс. кв. м), а также ТРЦ «Мозаика» (GLA 68 тыс. кв. м), в котором она проходит поэтапно, что обусловлено внешними факторами – развитием МЦК и качественным изменением первичной и вторичной зон охвата объекта.

Требования по социальному дистанцированию и потребительские изменения оказали влияние на деятельность торговых центров и арендаторов, в частности, на арендаторов общественного питания (экспресс-доставка, foodtech-компаний).

Классические фуд-корты также переформируются в крупные гастрономические проекты. В обновленной зоне фуд-корта, где располагаются под одной крышей десятки корнеров с разными кухнями мира, отсутствует скопление людей в очередях, потоки и посетители разделены стилистическими перегородками.

Все больше игроков рынка активно развивают концепцию омниканальности, которая трансформирует коммуникацию с клиентами и ломает традиционные отношения между продавцом и покупателем. В тройку лидеров ежегодного рейтинга омниканальности крупнейших розничных игроков глазами покупателя вошли (по версии Data Insight) ретейлеры из разных категорий – «ВкусВилл» (продукты), «Детский мир» (товары для детей) и SUNLIGHT (ювелирные украшения).

В целом именитые марки одежды и обуви уже всюю предлагают покупателю помощь по подбору одежды в онлайн-форматах с помощью виртуальных примерочных, также некоторые из ретейлеров принимают старую одежду и мебель в переработку (H&M, Uniqlo, Monki, Lush, Massimo Dutti, IKEA и др.), отдают товары в прокат на непродолжительное пользование, другие чистят и ремонтируют, а крупные спортивные магазины организуют площадки для тренировок: гипермаркет спортивных товаров и одежды «Декатлон» совместно с районным центром «Ангара» запустили прокат спортивного оборудования и организацию спортивных мероприятий на крыше районного центра.

С учетом того, что физические магазины становятся пунктами выдачи интернет-заказов, назревает также вопрос учета интернет-оборота в ставке аренды. Однако пока не существует единого контроля и фиксации такого оборота, что делает данный вопрос открытым для арендаторов и арендодателей.

Помимо этого, в торговых центрах делается акцент на эмоциональное восприятие пространства посетителем и на здоровье: это общественные пространства для досуга, образовательные площадки и лектории, а также мобильные медицинские центры, например, пункты вакцинации (в 2021 году функционировало 9 мобильных бригад в столичных торговых центрах).

Основные выводы:

- По итогам года в столице открылось 14 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м.
- Объем нового предложения продемонстрировал положительную динамику (+37,4%).
- С 2021 г. перенесли сроки ввода на 2022 г. 14 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 170,0 тыс. кв. м.
- До конца 2022 г. объем нового ввода составит 448,2 тыс. кв. м торговых площадей, что на 24,7% выше показателя 2021 г.
- По итогам года в торговых центрах зафиксировано повышение уровня вакансии, который по составил 13,7% (на 1,9 п. п. выше показателя 2021 года).
- На фоне нестабильной экономической обстановки вызванной пандемией и экономическим кризисом основная политика девелоперов – удержание арендаторов – у ритейлеров оптимизация торговых точек.
- По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием ограничительных мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса.
- Возможен перенос сроков ввода около 30–40% объектов, ранее анонсированных к открытию в 2022 году.
- На российский рынок вышло 15 новых международных операторов, за аналогичный период 2020 года всего 13 (+15,4%).



Прогноз. Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 448,2 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров на 24,7% выше показателя 2021 года.

В 2022 году к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ при ТПУ «Селигерская» (GLA 145,0 тыс. кв. м), МФК «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м), ТЦ «Сказка» при ТПУ «Рассказовка» (GLA 18,5 тыс. кв. м) и ТЦ «Орион» (GLA 19,9 тыс. кв. м).

В ближайшие 5 лет будет развиваться инфраструктура рядом со станциями Московских центральных диаметров (МЦД), в рамках чего будут реализованы проекты коммерческой и жилой недвижимости. Под строительство уже рассматриваются площадки на Заречной улице, около станций МЦД Крекшино, Дмитровская, Бутово, Очаково и др. Поэтапное развитие общественного транспорта и, в частности, благодаря запуску МЦД, улучшит транспортную доступность районов по всей Москве, а на месте бывших промзон и пустырей будут создаваться современные и перспективные торгово-деловые кластеры. Помимо МЦД, существует вероятность освоения территорий и, следовательно, развития инфраструктуры рядом со станциями Большой кольцевой линии (БКЛ) – в 2021 году было открыто 10 станций из 31. Также в 2022–2023 гг. на московский рынок торговой недвижимости должны выйти новые районные торговые центры, создающиеся в рамках строительства крупных транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Кроме того, продолжается программа открытия районных центров ADG Group с торговой функцией на базе реконструируемых советских кинотеатров.

С 2021 г. перенесли сроки ввода 14 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 170,0 тыс. м² на 2022 г. Существует также вероятность корректировки даты ввода 30–40% новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 году. Однако сокращение объемов ввода не будет существенным, так как часть объектов уже находится в высокой степени готовности и девелоперам невыгодно переносить дату ввода на финальной стадии реализации проекта. Существует вероятность корректировки даты ввода части объектов, но в любом случае в ближайшие пять лет все заявленные торговые центры выйдут на рынок. Восстановления трафика ТЦ в России до докризисного уровня можно ожидать не ранее II пол. 2022 года, а по некоторым сегментам, например, развлекательным центрам и кинотеатрам, – не ранее конца 2022 года. Во-первых, если в 2022 году будут введены новые ограничительные меры, то граждане смогут посещать объекты общественного питания и розничной торговли с предъявлением QR-кода о прививке, документа, подтверждающего, что человек переболел коронавирусом, либо медицинского отвода от вакцинации, следовательно, нововведения физически уменьшат «пропускную» способность объектов. Во-вторых, покупательское поведение претерпит изменения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение покупательских возможностей, и переориентация на онлайн-шопинг.

На фоне текущей эпидемической и экономической ситуации прогнозируется снижение вакансии до 12–13% по итогам 2022 года, а арендные ставки останутся без изменений, т. к. предпосылок для роста нет. В случае возникновения дефицита предложения на рынке коммерческие условия могут начать расти. Зафиксированные изменения ключевых показателей являются временными и с восстановлением рынка торговой недвижимости в ближайшие 2–3 года вернутся на прежний уровень. Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости будет формироваться с учетом следующих факторов:

- Рост инфляции и ключевой ставки, что затормаживает новое строительство на рынке.
- Дальнейшие реновация и реконцепция устаревших торговых центров.
- Строительство торговых комплексов в составе ЖК, ТПУ и ЦДМ.
- Сокращение размера торговых пространств, рост доли социальных, культурно-образовательных, спортивных и оздоровительных функций в составе ТЦ.
- Модернизация онлайн и офлайн-торговли. Использование новых технологий и каналов продаж и продвижения.
- Расширение предложения по услугам и новым сервисам для клиентов.
- Изменение поведения потребителей.

Однако, по мнению Оценщика, представленный выше прогноз может быть существенно пересмотрен, в связи с тем, что рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. На рынке наблюдается постепенный отток и/или приостановка работы многих зарубежных брендов, и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

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



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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – объекты торгового назначения (магазины);
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Южном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД), максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- при недостаточности предложений в ЮАО, использовались предложения в других округах в зоне между ЧТК и МКАД, но территориально наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 100 до 1 500 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и соответствие их условий рыночным (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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



Таблица № 10. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)³⁸

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Фото				
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Домодедовская, д. 1к1	г. Москва, ЮАО, Маршала Захарова, д. 16, корп. 2	г. Москва, ЮАО, Домодедовская ул., д. 15	Москва, ЮАО, Воронежская ул., д. 7
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	12	12	6	7
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права на объект капитального строительства	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1 этаж - 665 кв. м, подвал -470 кв. м	1 этаж -445 кв. м, подвал - 298 кв. м	1 этаж -1060 кв. м, подвал - 370 кв. м	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162475	https://www.cian.ru/sale/commercial/244749143/	https://www.cian.ru/sale/commercial/216364242/

³⁸ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Malina Property, Александр, +7 495 374 90 77	Malina Property, Александр, +7 495 374 90 77	Агентство недвижимости Invest 7, +7 966 064-23-13	Агентство недвижимости Invest 7, +7 966 064-23-13
Общая площадь, кв. м	1 135,00	743,00	1 430,00	840,40
Цена предложения, руб.	260 000 000	176 000 000	400 000 000	170 000 000
НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	229 075	236 878	335 664	242 742
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 229 075 – 335 664 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)³⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото			 	 
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Мусы Джалиля, д. 6, к2	Москва, ЮАО, ул. Генерала Белова, д. 35	Москва, ЮАО, ул. Братеевский проезд, д. 10А	Москва, ЮАО, Каширское ш., 142к1с5
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	8	3	2	Транспортная доступность
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной	Первая линия крупной магистральной	Первая линия крупной магистральной	Первая линия крупной магистральной

³⁹ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	улицы	улицы	улицы	улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1
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	Включены*	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164948	https://www.cian.ru/rent/commercial/267867675/	https://www.cian.ru/rent/commercial/269516436/	https://www.cian.ru/rent/commercial/258498540/
Источник информации	Malina Property, Станислав, +7 495 374 90 77	Invest Development Group, Василий Кириллин, +7 965 330-73-17	Агентство недвижимости Century 21 Street Realty, +7 495 258-52-23	Екатерина Калаева +7 985 781-68-62 +7 915 073-45-63
Общая площадь, кв. м	141,1	660,0	278,0	140,0
Арендная ставка, руб./кв. м в год	38 271	36 000	30 216	31 200
НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	38 271	36 000	34 058	37 440
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

**В арендную ставку объекта-аналога № 3 включены коммунальные расходы. Расчет ведется без учета указанных расходов, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 3 на величину коммунальных платежей. Величина корректировки определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г. и Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО). Подробное описание корректировки представлено в п. 6.3.2 Отчета.*

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 34 058 – 38 271 руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных платежей, без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы



получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещений). Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. В связи с вышеизложенным анализ рынка земельных участков не приводится в настоящем Отчете.



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

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

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

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

Местоположение: район расположения

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17

Рис. 12. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁴⁰

⁴⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 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	1,47
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,22
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,13
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,68	0,82	0,88	0,94	1,00

Рис. 13. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁴¹

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	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

Рис. 14. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁴²

Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,09

Рис. 15. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁴³

⁴¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁴² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁴³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Общая площадь

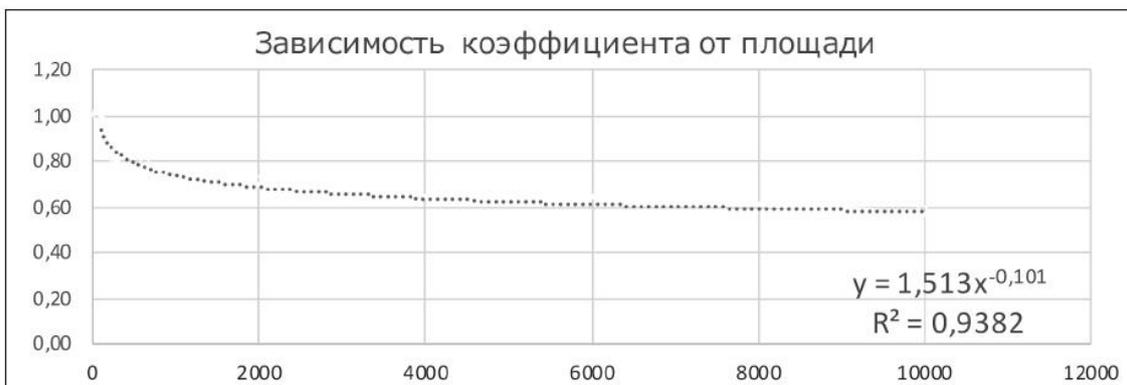


Рис. 16. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴⁴

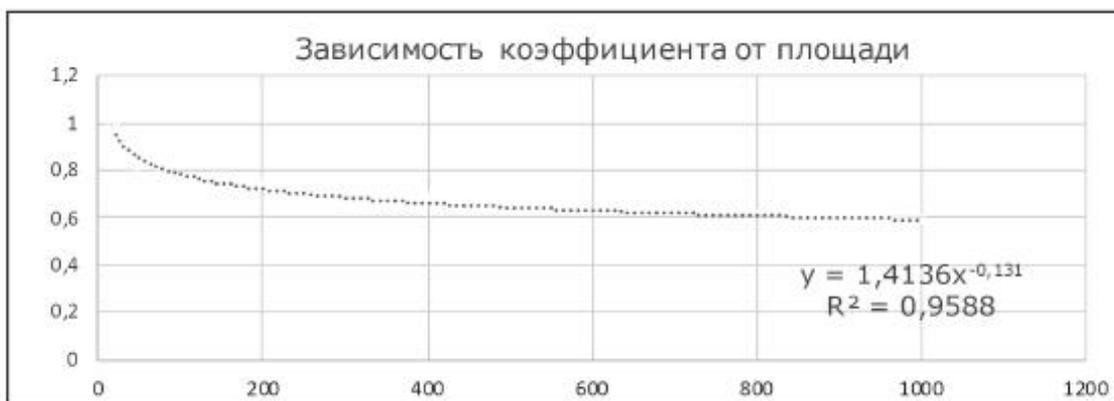


Рис. 17. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴⁵

Техническое состояние помещений

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
БЕЗ ОТДЕЛКИ	0	5 675	-3 713	-9 700	-21 450
ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	-5 675	0	-9 388	-15 375	-27 125
СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	3 713	9 388	0	-5 988	-17 738
СТАНДАРТ	9 700	15 375	5 988	0	-11 750
ЛЮКС	21 450	27 125	17 738	11 750	0

Рис. 18. Данные о средней стоимости ремонта⁴⁶

⁴⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁴⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁴⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



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	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁴⁷

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	1,26	1,15	1,38

Рис. 20. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁴⁸

Тип парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

Рис. 21. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки⁴⁹

⁴⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁴⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁴⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Скидка на торг

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)

Рис. 22. Скидки на торг для цен продаж/ арендных ставок⁵⁰

⁵⁰ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)



Ставки капитализации

Таблица № 12. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве⁵¹

Источник информации	Ставки капитализации, %																																																		
<p>Knight Frank, Рынок инвестиций, 2021 г., https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2021</p> <p>Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость</p> <p>ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 44,9 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК 1,3 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ 9,0–10,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ</p> <p>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 22,5 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК 1,2 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ 9,5–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ</p>	<p>9,5% (минимальное значение, так как обзор представлен по РФ, а объект оценки находится в Москве с более низким уровнем рисков)</p>																																																		
<p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л. А. Лейфера</p> <p>Таблица 38. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Торговые объекты</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>10,0%</td> <td>7,3%</td> <td>12,7%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>12,0%</td> <td>8,5%</td> <td>15,5%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>11,3%</td> <td>7,4%</td> <td>15,2%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>11,3%</td> <td>7,3%</td> <td>15,2%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,3%</td> <td>7,4%</td> <td>15,1%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>12,3%</td> <td>3,3%</td> <td>21,2%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>10,0%</td> <td>5,8%</td> <td>14,2%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Курортные регионы</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Дальневосточные регионы</td> <td>9,8%</td> <td>7,0%</td> <td>12,5%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	10,0%	7,3%	12,7%	2	Санкт-Петербург	12,0%	8,5%	15,5%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,4%	15,2%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,3%	7,3%	15,2%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,4%	15,1%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	3,3%	21,2%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	5,8%	14,2%	8	Курортные регионы	-	-	-	9	Дальневосточные регионы	9,8%	7,0%	12,5%	<p>10,00% (среднее значение)</p>
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																
1	Москва	10,0%	7,3%	12,7%																																															
2	Санкт-Петербург	12,0%	8,5%	15,5%																																															
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,4%	15,2%																																															
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,3%	7,3%	15,2%																																															
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,4%	15,1%																																															
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	3,3%	21,2%																																															
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	5,8%	14,2%																																															
8	Курортные регионы	-	-	-																																															
9	Дальневосточные регионы	9,8%	7,0%	12,5%																																															
<p>#MARKETBEAT Lite Q4 2021 (RUS), https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/2021/marketbeat-lite-q4-2021-rus/</p>	<p>9,5%</p>																																																		

⁵¹ В связи с санкционными ограничениями, введенными по отношению к РФ и прекращением деятельности части зарубежных аналитических компаний, количество аналитических материалов и публикаций существенно сократилось. Оценщик использует источники доступные на дату оценки



Источник информации	Ставки капитализации, %
<p>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</p> <p>Ввиду реализации отложенного спроса и отсутствия жестких ограничений на работу объектов торговли в течение года, по итогам 2021 года оборот розничной торговли вырастет на 6,9%. Однако уже начиная со следующего года темпы роста потребительского рынка замедлятся до 2,8-2,9%.</p> <p>Ожидается, что в 2022-2023 гг. рынок почувствует эффект пандемии – активность девелоперов и ритейлеров будет снижаться. В последние два года строительство новых проектов почти не начиналось, будет завершаться реализация торговых объектов, начатых еще до 2020 года.</p> <p>Москва 2021 г. 5,91 млн кв. м Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах</p> <p>258 тыс. кв. м Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p>10 % Доля свободных площадей в форматных торговых объектах</p> <p>9,5 % Ставка капитализации на прайм торговые центры</p> <p>#MARKETBEAT Q4-2021</p>	
Среднее значение:	9,67%

Потери от недоиспользования

Таблица № 13. Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве⁵²

Источник информации	Потери от недоиспользования, %								
<p>Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2021 г., https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2021</p> <p>Основные показатели*</p> <table border="1"> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²</td> <td>14,24/7,20</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>545,6/359,6</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈733,1/≈448,2</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>13,7% (+1,9 п. п.)**</td> </tr> </table>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,24/7,20	Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	545,6/359,6	Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈733,1/≈448,2	Доля вакантных площадей, %	13,7% (+1,9 п. п.)**	13,7%
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,24/7,20								
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	545,6/359,6								
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈733,1/≈448,2								
Доля вакантных площадей, %	13,7% (+1,9 п. п.)**								
Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, октябрь 2021 г.	9,00% (среднее значение)								

⁵² В связи с санкционными ограничениями, введенными по отношению к РФ и прекращением деятельности части зарубежных аналитических компаний, количество аналитических материалов и публикаций существенно сократилось, Оценщик использует источники доступные на дату оценки



Источник информации				Потери от недоиспользования, %	
<p>Таблица 8. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Стрит-ритейл</p>					
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		
1	Москва	9,0%	4,1%	13,9%	
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,2%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	5,4%	15,4%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	5,7%	17,3%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	3,8%	18,2%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	3,7%	13,3%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	7,9%	17,1%	
8	Курортные регионы	5,8%	2,3%	9,3%	
9	Дальневосточные регионы	13,8%	5,8%	21,7%	
<p>#MARKETBEAT Lite Q4 2021 (RUS), https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/2021/marketbeat-lite-q4-2021-rus/</p>					
					
Среднее значение:				10,90%	



Операционные расходы

Таблица № 14. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Источник информации		Операционные расходы за один кв. м в год с НДС		
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.		25,14% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей		
13. Операционные расходы				
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		
		ОТ	ДО	
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10	
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52	
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)		8 320 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, так как он расположен в здании 1989 года постройки, но с современным ремонтом)		
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*				
№ п/п	Город Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 208	6 950	5 002
	Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 912	8 320	6 250
	Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311

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

По итогам года в столице открылось 14 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м.

Объем нового предложения продемонстрировал положительную динамику (+37,4%).

До конца 2022 г. планируемый объем нового ввода составит 448,2 тыс. кв. м торговых площадей, что на 24,7% выше показателя 2021 г.

На фоне нестабильной экономической обстановки вызванной пандемией и экономическим кризисом основная политика девелоперов – удержание арендаторов – у ритейлеров оптимизация торговых точек.

С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 569 кв. м на 1 000 чел.

По итогам 2021 года верхний уровень диапазона арендных ставок на торговые помещения в торговых центрах вырос относительно аналогичного периода прошлого года, когда они сократились на 25% относительно границ диапазонов базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений.

На протяжении всего года серьезное влияние на рынок торговой недвижимости продолжала оказывать ситуация с пандемией: в I кв. 2021 г. было зафиксировано улучшение показателей работы ритейлеров и девелоперов

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 229 075 – 335 664 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов за объекты не-



движимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 34 058 – 38 271 руб./кв. м в год с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже торговой недвижимости по аналитическим материалам находится в диапазоне 8-10% для продажи и 4-5% для аренды объектов.

Уровень вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 9,0% – 13,7% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 9,5% – 10,00%.



Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

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

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

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

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

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



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

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

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



вой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

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) подхода⁵³

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Ясенева, д. 40	г. Москва, ЮАО, ул. Домодедовская, д. 1к1	г. Москва, ЮАО, Маршала Захарова, д. 16, корп. 2	г. Москва, ЮАО, Домодедовская ул., д. 15	Москва, ЮАО, Воронежская ул., д. 7
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	4	12	12	6	7
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права на объект капитального строительства	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1 этаж - 665 кв. м, подвал -470 кв. м	1 этаж -445 кв. м, подвал - 298 кв. м	1 этаж -1060 кв. м, подвал - 370 кв. м	1
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка

⁵³ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Точная ссылка	x	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162475	https://www.cian.ru/sale/commercial/244749143/	https://www.cian.ru/sale/commercial/216364242/
Источник информации	x	Malina Property, Александр, +7 495 374 90 77	Malina Property, Александр, +7 495 374 90 77	Агентство недвижимости Invest 7, +7 966 064-23-13	Агентство недвижимости Invest 7, +7 966 064-23-13
Общая площадь, кв. м	770,80	1 135,00	743,00	1 430,00 ⁵⁴	840,40
Цена предложения, руб.	?	260 000 000	176 000 000	400 000 000	170 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	229 075	236 878	335 664	242 742
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

⁵⁴ В объявлении допущена техническая ошибка, корректная площадь объекта 1 430 кв. м



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 (сгруппированы⁵⁵ 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),
- 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);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

Объекты-аналоги помещения оформлены на праве собственности. Объект-аналог №3 оформлен на праве собственности, при этом участок под зданием оформлен на праве долгосрочной аренды, как у Объекта оценки. Корректировка не требуется.

Объекты-аналоги имеют заключенные договоры аренды, как и оцениваемый объект. При этом подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полу-

⁵⁵ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.



ченным при интервьюировании (минимальной арендной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды Оценщик не может достоверно утверждать о данном факте. Таким образом, Оценщик допускает отсутствие необходимости вводить корректировку по данному критерию. Типичным для торговых объектов является наличие кроме минимальной платы процентной платы от объема продаж. Данная плата может отличаться по уровню 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.

Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) для торговых объектов.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)

Рис. 23. Скидки на торг для цен продаж/ арендных ставок⁵⁶

Текущая санкционная ситуация неоднозначна и может привести к росту торга, однако в кризисное время потенциальное количество потенциальных покупателей коммерческой недвижимости увеличивается, так как они стараются вложить денежные средства в недвижимость с целью сохранения средств в связи со стабильным ростом ее стоимости. Обладатели рублевых сбережений будут пытаться сохранить свои капиталы в недвижимости, те, кто, копил в валюте, увеличат свою платежеспособность и также поспешат выйти на сделки. В связи с неоднозначностью ситуации Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 9%.

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 ²	?	229 075	236 878	335 664	242 742

⁵⁶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оцен-ки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Переданные права	вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	229 075	236 878	335 664	242 742
Условия финанси-рования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	229 075	236 878	335 664	242 742
Дата продажи	дата	мар.22	мар.22	мар.22	мар.22	мар.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	229 075	236 878	335 664	242 742
Совершенная сдел-ка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	208 458	215 559	305 455	220 895
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Итоговая скоррек-тированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	208 458	215 559	305 455	220 895

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

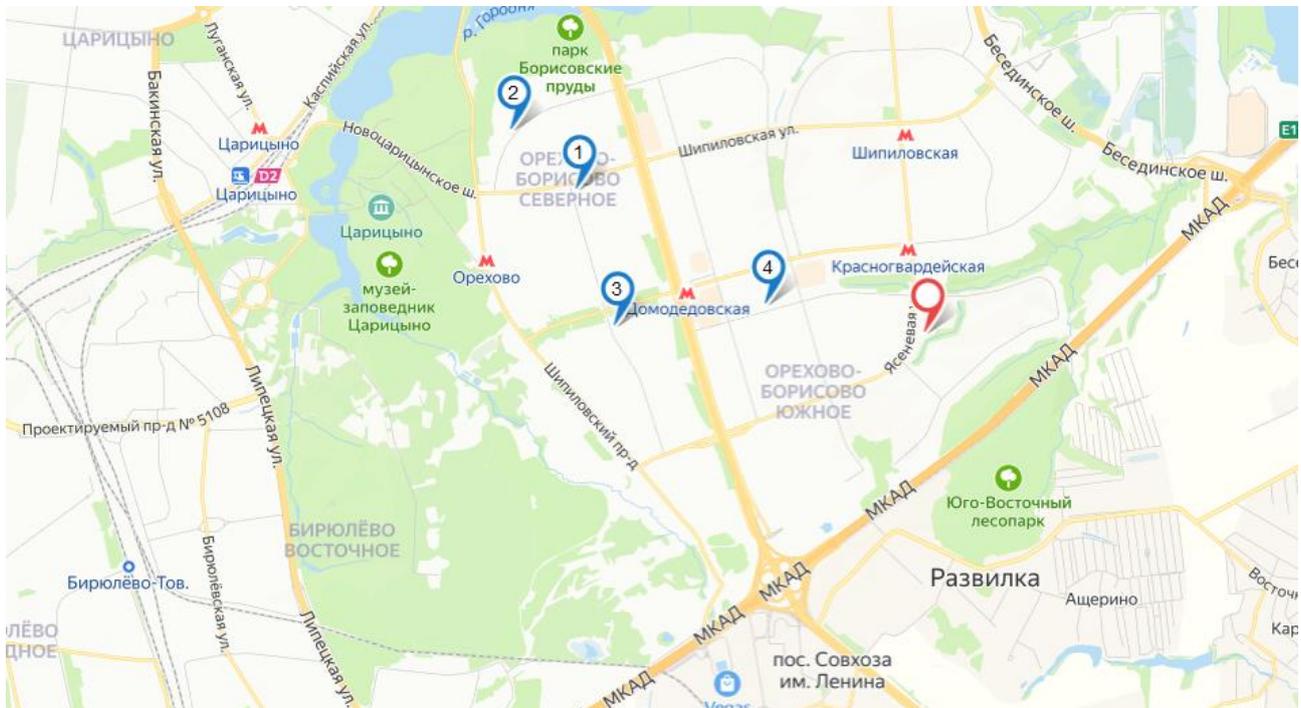


Рис. 24. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки⁵⁷

⁵⁷ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/map>



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17

Рис. 25. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵⁸

Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

Таблица № 17. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД				
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 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	1,47
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,22
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,13
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,68	0,82	0,88	0,94	1,00

Рис. 26. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁵⁹

⁵⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁵⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Таблица № 18. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶⁰	4	12	12	6	7
Величина корректировки, %		16,00%	16,00%	8,00%	8,00%

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, 01.01.2022 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	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

Рис. 27. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶¹

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

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект является зданием. Объекты-аналоги №1,2,4 представлены встроенно-пристроенными помещениями. Требуется корректировка.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,09

Рис. 28. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁶²
Таблица № 19. Расчет корректировки на тип объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Здание	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Здание	Встроенно-пристроенное помещение
Величина корректировки, %		5,00%	5,00%	0,00%	5,00%

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

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

⁶¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁶² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



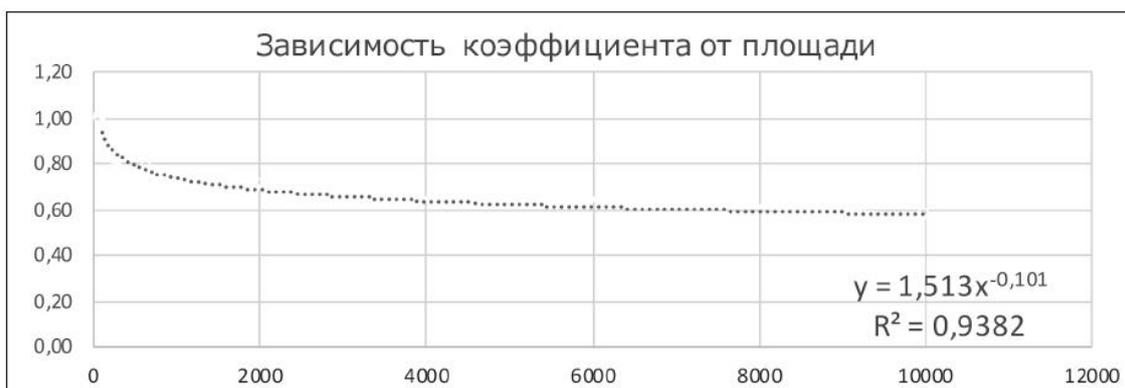


Рис. 29. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶³

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,101} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,101 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 20. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	770,8	1 135,0	743,0	1 430,0	840,4
Величина корректировки, %		3,99%	-0,37%	6,44%	0,88%

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

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 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	1,26	1,10	1,42

Рис. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁶⁴

Таблица № 21. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	470,00	298,00	370,00	0,00	0,79 (=1/1,26)
1 этаж	770,80	665,00	445,00	1 060,00	840,40	1,00
Общая площадь, кв. м	770,80	1 135,00	743,00	1 430,00	840,40	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	0,91	0,92	0,95	1,00	-

⁶³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁶⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент	
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3		Объект-аналог № 4
Корректировка, %	-	9,34%	9,02%	5,64%	0,00%	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Таблица № 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	-	208 458	215 559	305 455	220 895
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	4	12	12	6	7
Корректировка	x	16,00%	16,00%	8,00%	8,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
Корректировка	x	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	770,8	1 135,0	743,0	1 430,0	840,4
Корректировка	x	3,99%	-0,37%	6,44%	0,88%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1 этаж - 665 кв. м, подвал -470 кв. м	1 этаж -445 кв. м, подвал - 298 кв. м	1 этаж -1 060 кв. м, подвал - 370 кв. м	1
Корректировка	x	9,34%	9,02%	5,64%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
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	34,33%	29,65%	20,08%	13,88%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	65,67%	70,35%	79,92%	86,12%
Весовой коэффициент	x	21,74%	23,29%	26,46%	28,51%
Итого скорректированная	x	280 020	279 477	366 793	251 548



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
цена аналогов					
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	34,33%	30,39%	20,08%	13,88%
<i>Коэффициент вариации</i>		17%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	294 734	60 879	65 088	97 046	71 721
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. с НДС	227 180 964				



6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

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

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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



Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:⁶⁵

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

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁶⁶:

- 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 жилом массиве вероятность существенного изменения рыночных условий в худшую сторону несмотря на эпидемиологическую ситуацию является довольно низкой. Кроме того, метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. объект фактически сдан в аренду по долгосрочному договору аренды со стабильным денежным потоком.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.



6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

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

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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

Так как Объект оценки приставляет собой здание, предназначенное для сдачи в аренду целиком или несколькими крупными блоками, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались здания и помещения, имеющие в своем составе места общего пользования.

Выявление сопоставимых объектов

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

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

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 для оценки справедливой стоимости в рамках применения доходного подхода⁶⁷

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Ясенева, д. 40	г. Москва, ЮАО, ул. Мусы Джалиля, д. 6, к2	Москва, ЮАО, ул. Генерала Белова, д. 35	Москва, ЮАО, ул. Братеевский проезд, д. 10А	Москва, ЮАО, Каширское ш., 142к1с5
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	4	8	3	2	Транспортная доступность
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Включены*	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164948	https://www.cian.ru/rent/commercial/267867675/	https://www.cian.ru/rent/commercial/269516436/	https://www.cian.ru/rent/commercial/258498540/

⁶⁷ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	x	Malina Property, Станислав, +7 495 374 90 77	Invest Development Group, Василий Кирилин, +7 965 330-73-17	Агентство недвижимости Century 21 Street Realty, +7 495 258-52-23	Екатерина Калаева +7 985 781-68-62 +7 915 073-45-63
Общая площадь, кв. м	770,80	141,1	660,0	278,0	140,0
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	38 271	36 000	30 216	31 200
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		38 271	36 000	34 058	37 440
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

*На основании информации, представленной в объявлениях и полученной в результате интервьюирования, Оценщик проанализировал состав арендных ставок объектов-аналогов. В арендную ставку объекта-аналога № 3 включены коммунальные расходы. Расчет ведется без учета указанных расходов, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 3 на величину коммунальных платежей. Величина корректировки определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г. и Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО).

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52

Рис. 31. Величина операционных расходов, %⁶⁸

⁶⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,
руб./кв.м. в год⁶⁸

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
I	Москва⁶⁹			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 208	6 950	5 002
	Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9 912	8 320	6 250
	Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Рис. 32. Величина операционных расходов, %⁶⁹

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

Рис. 33. Состав операционных расходов, %⁷⁰

⁶⁹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)

⁷⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Размер коммунальных платежей согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», AVN Group, 01.01.2022 г. таким образом составляет $=25,14\% * 22\%^{71} / (100\% - 22\%^{72}) = 7,09\%$.

Размер коммунальных платежей согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) составит 8 320 (общий размер операционных расходов с НДС) * 22% = 1 830,4 руб. или 5,05% от ставки аренды с учетом НДС.

Таким образом средний размер коммунальных платежей составит $(7,09\% + 5,05\%) / 2 = 6,07\%$. Корректировка вводится со знаком минус.

Таблица № 24. Корректировка на коммунальные платежи

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	-6,07%	0,00%

⁷¹ Доля коммунальных платежей в операционных расходах

⁷² Доля коммунальных платежей в операционных расходах



Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой объекты, которые передаются на праве аренды. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.6 Отчета. Иные ограничения (обременения) у объектов-аналогов не выявлены. 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 аренде объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) для торговых объектов.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)

Рис. 34. Скидки на торг для цен продаж/ арендных ставок⁷³

Текущая санкционная ситуация неоднозначна и может привести к росту торга, однако в кризисное время потенциальное количество арендаторов коммерческой недвижимости увеличивается, так как не все могут получить заемные средства для покупки и в текущих реалиях могут предпочесть аренду покупке. В связи с неоднозначностью ситуации Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 4,5%.

Таблица № 25. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	38 271	36 000	34 058	37 440
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	38 271	36 000	34 058	37 440
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования,	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

⁷³ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	условия сделки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	38 271	36 000	34 058	37 440
Дата продажи	дата	мар.22	мар.22	мар.22	мар.22	мар.22
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	38 271	36 000	34 058	37 440
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	36 549	34 380	32 526	35 755
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м² /год	-	36 549	34 380	32 526	35 755

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

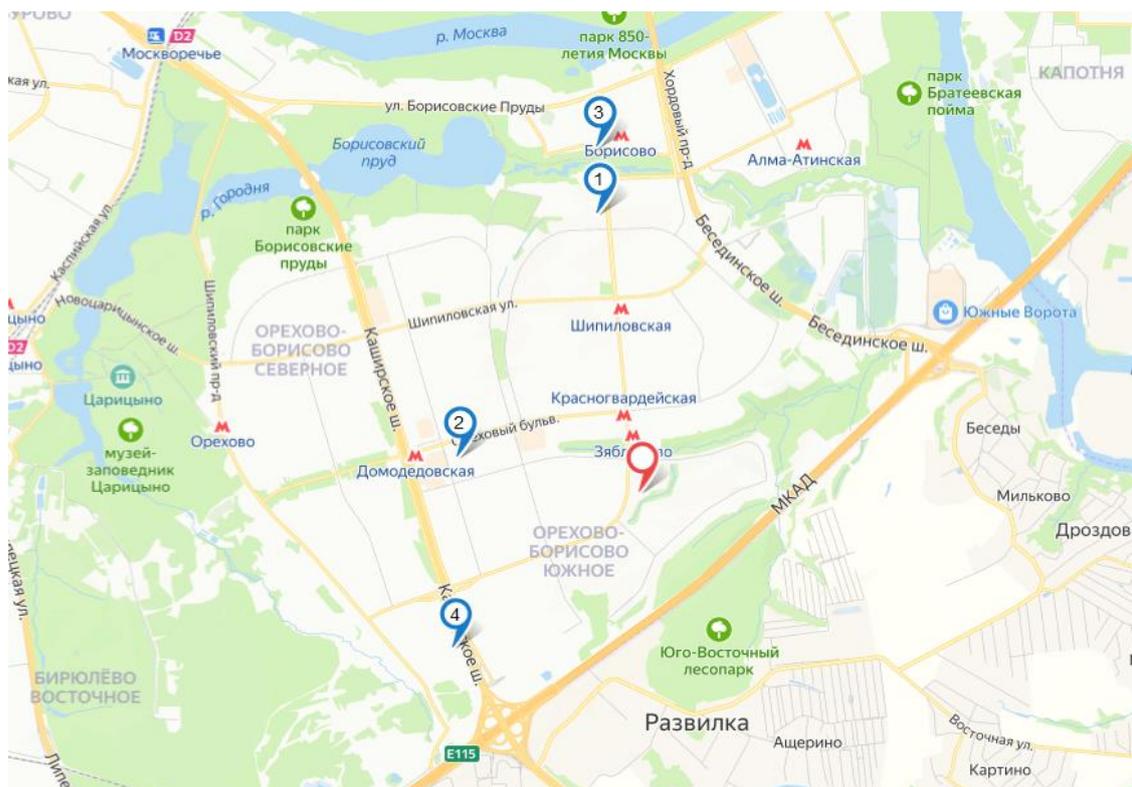


Рис. 35. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки⁷⁴

Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги находятся в ЮАО г. Москвы в зоне между ЧТК и МКАД. Корректировка не требуется.

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

⁷⁴ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/map>



Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 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	1,47
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,22
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,13
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,68	0,82	0,88	0,94	1,00

Рис. 36. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁷⁵

Таблица № 26. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁷⁶	4	8	3	2	Транспортная доступность
Величина корректировки, %		8,00%	0,00%	0,00%	22,00%

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 определялась с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 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	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

Рис. 37. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁷⁷

Объект-аналог №4 расположен на первой линии более крупной магистральной улицы (шоссе), чем оцениваемый объект, в связи с этим для него использовано максимальное значение коэффициента из интервала.

Таблица № 27. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия крупной магистральной улицы				
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	-8,21% (1,23/1,34-1)

⁷⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁷⁶ Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁷⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,09

Рис. 38. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁷⁸

Таблица № 28. Расчет корректировки на тип объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Величина корректировки, %		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

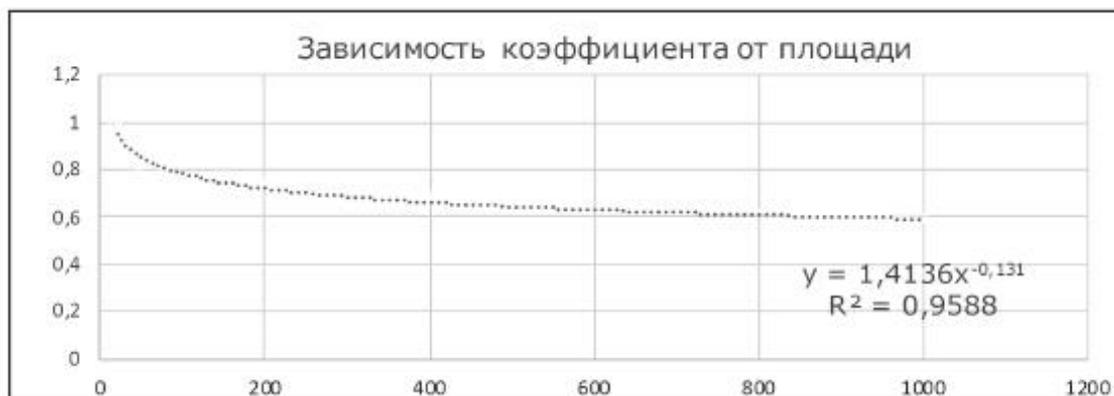


Рис. 39. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁷⁹

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,131} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,131 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

⁷⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

⁷⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Таблица № 29. Корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	770,8	141,1	660,0	278,0	140,0
Корректировка	x	-19,94%	-2,01%	-12,51%	-20,03%

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

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 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	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

Рис. 40. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁸⁰

Таблица № 30. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,79 (=1/1,26)
1 этаж	770,80	390,00	660,00	278,00	236,80	1,00
Общая площадь, кв. м	770,80	390,00	660,00	278,00	236,80	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-

Корректировка на тип входа. Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют отдельный вход.

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

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

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

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

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

⁸⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.



Таблица № 31. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	36 549	34 380	32 526	35 755
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	4	8	3	2	Транспортная доступность
Корректировка	x	8,00%	0,00%	0,00%	22,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	-8,21%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	770,8	141,1	660,0	278,0	140,0
Корректировка	x	-19,94%	-2,01%	-12,51%	-20,03%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
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	-6,94%	2,99%	-7,51%	-1,23%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	93,06%	97,01%	92,49%	98,77%
Весовой коэффициент	x	24,40%	25,44%	24,26%	25,90%
Итого скорректированная цена аналогов	x	34 011	35 407	30 084	35 314



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	32,94%	7,01%	17,51%	55,23%
<i>Коэффициент вариации</i>		7%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	33 751	8 300	9 008	7 297	9 146



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 недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей.

Таблица № 32. Потери от недоиспользования

Источник информации	Потери от недоиспользования, %																																																		
<p>Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2021 г., https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2021</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Основные показатели*</p> <table border="1"> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²</td> <td>14,24/7,20</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>545,6/359,6</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈733,1/≈448,2</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>13,7% (+1,9 п. п.)**</td> </tr> </table> </div>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,24/7,20	Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	545,6/359,6	Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈733,1/≈448,2	Доля вакантных площадей, %	13,7% (+1,9 п. п.)**	13,7%																																										
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,24/7,20																																																		
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	545,6/359,6																																																		
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈733,1/≈448,2																																																		
Доля вакантных площадей, %	13,7% (+1,9 п. п.)**																																																		
<p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 8. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости.</p> <p>Активный рынок. Все респонденты. Стриг-ритейл</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,0%</td> <td>4,1%</td> <td>13,9%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>5,0%</td> <td>0,0%</td> <td>12,2%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>10,4%</td> <td>5,4%</td> <td>15,4%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>11,5%</td> <td>5,7%</td> <td>17,3%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,0%</td> <td>3,8%</td> <td>18,2%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>8,5%</td> <td>3,7%</td> <td>13,3%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>12,5%</td> <td>7,9%</td> <td>17,1%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Курортные регионы</td> <td>5,8%</td> <td>2,3%</td> <td>9,3%</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Дальневосточные регионы</td> <td>13,8%</td> <td>5,8%</td> <td>21,7%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	9,0%	4,1%	13,9%	2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,2%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	5,4%	15,4%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	5,7%	17,3%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	3,8%	18,2%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	3,7%	13,3%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	7,9%	17,1%	8	Курортные регионы	5,8%	2,3%	9,3%	9	Дальневосточные регионы	13,8%	5,8%	21,7%	9,00% (среднее значение)
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																
1	Москва	9,0%	4,1%	13,9%																																															
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,2%																																															
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	5,4%	15,4%																																															
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	5,7%	17,3%																																															
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	3,8%	18,2%																																															
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	3,7%	13,3%																																															
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	7,9%	17,1%																																															
8	Курортные регионы	5,8%	2,3%	9,3%																																															
9	Дальневосточные регионы	13,8%	5,8%	21,7%																																															



Источник информации	Потери от недоиспользования, %														
<p>#MARKETBEAT Lite Q4 2021 (RUS), https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/2021/marketbeat-lite-q4-2021-rus/</p> <p>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</p> <p>Ввиду реализации отложенного спроса и отсутствия жестких ограничений на работу объектов торговли в течение года, по итогам 2021 года оборот розничной торговли вырастет на 6,9%. Однако уже начиная со следующего года темпы роста потребительского рынка замедлятся до 2,8-2,9%.</p> <p>Ожидается, что в 2022-2023 гг. рынок почувствует эффект пандемии – активность девелоперов и ритейлеров будет снижаться. В последние два года строительство новых проектов почти не начиналось, будет завершаться реализация торговых объектов, начатых еще до 2020 года.</p> <p>Москва</p> <p>2021 г.</p> <p>5,91 МЛН КВ. М Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах</p> <p>258 ТЫС. КВ. М Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p>10 % Доля свободных площадей в форматных торговых объектах</p> <p>9,5 % Ставка капитализации на прямые торговые центры</p> <p>#MARKETBEAT Q4-2021</p>	<p>10,00%</p>														
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 01.01.2022 г.</p> <p>12. Недоагрузка</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД</td> <td>15,22</td> <td>10,03</td> <td>21,23</td> </tr> <tr> <td>Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД</td> <td>18,77</td> <td>10,54</td> <td>26,58</td> </tr> </tbody> </table> <p>Среднее значение по источникам №1-3:</p>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	15,22	10,03	21,23	Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	18,77	10,54	26,58	<p>15,22% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)</p> <p>10,90%</p>
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)											
	ОТ	ДО													
Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	15,22	10,03	21,23												
Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	18,77	10,54	26,58												

Согласно исследованию ABN Group, 01.01.2022 г., среднее значение потерь от недоиспользования в размере 15,22% не соответствует среднему уровню аналитических данных. Оценщик принял решение не принимать к дальнейшему расчету данные исследования ABN Group, поскольку они выбиваются из диапазона, а также принимая во внимание, что Объект оценки сдан в аренду по долгосрочному договору аренды.

Таким образом, потери от недоиспользования равны 10,9% $((13,7\%+9\%+10\%)/3)$.

По состоянию на дату оценки в аналитических материалах отсутствуют данные о количественном изменении вакантности по состоянию на дату оценки в связи с политической обстановкой. Однако, вероятно, что в I квартале 2022 г. вакантность увеличивалась. Оценить суммарный масштаб последствий политических событий, санкций, ослабления курса рубля пока сложно.

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



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

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

Таблица № 33. Расчет потенциального валового дохода (с НДС, без коммунальных расходов)

Показатель	Значение
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м /год	33 751
Площадь, кв. м	770,80
Потенциальный валовой доход, руб. в год	26 015 433
Потери от недоиспользования, %	10,90%
Потери от неуплат, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	23 179 751

Согласно п. 3.6 Отчета, совокупный доход от оцениваемого здания составляет $1\,728\,000 + 135\,000 = 1\,863\,000$ руб., что соответствует арендной ставке 29 003,63 руб./кв. м в год с НДС. Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной незначительно. С учетом состава арендной ставки оцениваемого объекта (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, наличия возможности ежегодной индексации) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

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

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов по 2 источникам.

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

Источник информации	Операционные расходы за один кв. м в год с НДС																																								
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.	25,14% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей																																								
13. Операционные расходы																																									
<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>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>25,14</td> <td>18,03</td> <td>32,10</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>24,05</td> <td>16,07</td> <td>29,52</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52																											
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																					
	ОТ	ДО																																							
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10																																						
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52																																						
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*	8 320 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, так как он расположен в здании 1989 года постройки, но с современным ремонтом)																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Город Класс</th> <th>А</th> <th>В</th> <th>С</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>Москва*</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.1.</td> <td>Офисные помещения:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Операционные расходы</td> <td>9 208</td> <td>6 950</td> <td>5 002</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>6 256</td> <td>4 980</td> <td>3 190</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Торговые помещения</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Операционные расходы</td> <td>9 912</td> <td>8 320</td> <td>6 250</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>7 005</td> <td>5 490</td> <td>4 311</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Город Класс	А	В	С	I	Москва*				1.1.	Офисные помещения:					Операционные расходы	9 208	6 950	5 002		Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190	1.2.	Торговые помещения					Операционные расходы	9 912	8 320	6 250		Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311	
№ п/п	Город Класс	А	В	С																																					
I	Москва*																																								
1.1.	Офисные помещения:																																								
	Операционные расходы	9 208	6 950	5 002																																					
	Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190																																					
1.2.	Торговые помещения																																								
	Операционные расходы	9 912	8 320	6 250																																					
	Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311																																					

Таблица № 35. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету по данным Справочника ABN Group

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	25,14%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	26 015 433
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	6 540 279,91
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. на кв. м в год	8 485,05



По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 29, 2021 г.), Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) операционные расходы на кв. м в год составляют 8 320 руб. с учетом коммунальных платежей (для объектов среднего класса, к которым можно отнести оцениваемый объект, расположенный объекте старого фонда, однако, с проведенным ремонтом). Таким образом, без учета коммунальных платежей расходы составят $8\,320 \text{ руб.} \cdot (100\% - 22\%) = 6\,489,60 \text{ руб. с НДС}$.

Для определения итоговой величины операционных расходов Оценщик усреднил значения, полученные по 2 источникам:

Таблица № 36. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Торговая недвижимость	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 1	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 2	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС, среднее значение	Операционные расходы, руб. с НДС
Операционные расходы	8 485,05	6 489,60	7 487,33	5 771 232

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

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

Таблица № 37. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	23 179 751
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	5 771 232
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	17 408 519

6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4. данного Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве в размере 9,67%.

В связи с тем, что Оценщик проводит расчёт методом капитализации, то используемая для расчёта ставка капитализации должна отражать не только текущую ситуацию, но и долгосрочные перспективы рынка. Оценщик допускает, что определенная ставка капитализации может быть использована для расчета стоимости по состоянию на дату оценки с учетом планируемой нормализации политической и экономической ситуации в ближайшей перспективе.

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

Показатели	Значение, руб. с НДС
Чистый операционный доход, руб. в год	17 408 519
Ставка капитализации, %	9,67%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	180 088 130



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

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

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

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

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

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2 – 12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7 – 13,3

Рис. 41. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном (рыночном) подходе⁸¹

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

Рис. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁸²

⁸¹ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



Таблица № 39. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 40. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный (рыночный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	227 180 964	180 088 130	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	199 919 249	150 373 588	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	254 442 680	209 802 671	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	199 919 249	209 802 671	-
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 (рыночного) и доходного подходов.

Таблица № 41. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	3	42,9%
Сравнительный подход	4	57,1%
Сумма	7	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	3	50,0%
Сравнительный подход	3	50,0%
Сумма	6	100,0%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	5	55,6%
Сравнительный подход	4	44,4%
Сумма	8	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	5	55,6%
Сравнительный подход	4	44,4%
Сумма	7	100,0%

Таблица № 42. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	12,86%	17,14%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	13,89%	11,11%
Учет задачи оценки	20,00%	11,11%	8,89%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	50,36%	49,64%

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

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Сравнительный подход, руб.	227 180 964	49,64%
Доходный подход, руб.	180 088 130	50,36%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	203 466 358	

⁸² «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 № 44. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки

Показатели	Значение
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	203 466 358
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	169 555 299
Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 30 марта 2022 г., без НДС, руб.	169 555 000

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

Таким образом,

Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 30 марта 2022 г. округленно до миллионов рублей составляет:

169 555 000 (Сто шестьдесят девять миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС,

в том числе:

справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100, составляет:

169 555 000 (Сто шестьдесят девять миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС;

справедливая стоимость⁸³ права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, принята равной:

0 (Ноль) рублей РФ.⁸⁴

⁸³ Данная величина носит условный характер и не может рассматриваться отдельно без условий и допущений, указанных в настоящем Отчете. Стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» и данная величина не предполагает раздельную продажу.

⁸⁴ В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. При этом Оценщик полагает, что стоимость прав аренды земельного участка не включает в себя обязательства арендатора, связанные с владением и использованием земельным участком и вытекающие из Договора аренды.



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 17

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

г. Москва

«__» марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности №1/22 от 01.01.2022 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее Задание на оценку № 17 к Договору № 2/19 об оценке имущества от «26» ноября 2019 г. (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

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

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

2.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 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 9 (Девяти) 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.

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

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

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

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

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

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

4. Объект оценки/ Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:

• магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясеневая, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100.



- права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89.
5. Цель оценки имущества: определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».
 6. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».
 7. Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества: справедливая стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
 8. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 30.03.2022 г.
 9. Допущения, на которых должна основываться оценка:
 - 9.1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
 - 9.2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
 - 9.3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
 - 9.4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
 - 9.5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
 - 9.6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
 - 9.7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
 - 9.8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
 - 9.9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
 - 9.10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
 - 9.11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
 - 9.12. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.
 - 9.13. Иные допущения и ограничения на усмотрение Оценщика, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
 10. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки:
 - право общей долевой собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок, ограничения (обременения) права - аренда.
 11. Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.



12. Форма Отчета Оценщика: полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).

13. Срок проведения оценки: _____.

14. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее 30.03.2022 г. включительно.

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. Спичивый** /

Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68

Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»

Тел./факс: (812) 454-02-00

ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 ИНН 7810233126 КПП 781001001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810639000006333 в Фиднал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург

к/с 3010181020000000704 БИК 044030704

Генеральный директор

_____/ **С.О. Найчук** /

Идентификатор документа ccbab167-08bc-4907-87bf-08c49a477bfe



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор	171A730052AD5F9243E5781819745808 с 25.06.2021 09:49 по 25.06.2022 09:49 GMT+03:00	23.03.2022 12:27 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Спичивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC48742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	23.03.2022 13:29 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 3 из 3



Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

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



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





№ 1220 от 18.03.2022

Выписка из реестра членом саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» о том, что **Оценщик Виктор Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 27.10.2016 за регистрационным № 3872.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
030500-2	08.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	08.10.2021-08.10.2024	--	--
020312-3	31.05.2021	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	31.05.2021-31.05.2024	--	--
020313-1	31.05.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	31.05.2021-31.05.2024	--	--
005291-3	16.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.03.2018-16.03.2021	--	срок действия продлен до 16.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
003958-1	28.02.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	28.02.2018-28.02.2021	--	срок действия продлен до 28.06.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
003959-2	28.02.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	28.02.2018-28.02.2021	--	срок действия продлен до 28.06.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Иные запрошенные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:

Членство в Экспертном совете	Протокол Общего собрания членов №22 от 08.04.2021	ИНН	781425955922
Дата и место рождения	29.08.1985 г. Ленинград	Почтовый адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, 5, корп. 1, кв. 8
Номера контактных телефонов	(812) 454-02-00	Адрес электронной почты	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Трудовой стаж с	03.12.2007	Стаж оценочной деятельности с	09.01.2013

Периоды приостановления права осуществления оценочной деятельности по личному заявлению:

Дата начала периода приостановления	Дата окончания периода приостановления
--	--

Информация о договоре обязательного страхования ответственности оценщика:

Страховая сумма	Номер	Информация о страховщике	Дата заключения	Дата начала действия	Дата окончания действия
50000000	27850020-1007247-134-000055	Публичное акционерное общество Страховая компания "Росгосстрах" 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д.3 Лицензия: С № 000177 от 15.09.2005 8-800-200-99-77; (495) 783-24-24, 783-24-34 (факс)	10.12.2020	11.12.2020	31.12.2023

Образование:

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

Квалификационный аттестат: Сведения о наличии высшего квалификационного экзамена отсутствуют.

Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:

Частная практика	Частная практика не осуществляется

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" (ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ") Юр. адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киселева, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68 Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лыжовский проспект, д. 114 А, пом. 5.03 ДЦ «РОССТРО» Тел.: (812) 454-02-00, 901-310-14-69, 921-097-55-35 ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002
Наличие в штате юридического лица не менее 2х оценщиков (вспомогательных)	13
Сведения о договоре обязательного страхования ответственности	
Сведения о страховщике	Акционерное общество "АльфаСтрахование" 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б

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



	(495) 788-09-99
Номер договора	7811R/776/00134/7-04
Дата заключения договора	10.12.2020
Страховая сумма (руб.)	1101000000
Дата начала действия договора	28.04.2017
Дата окончания действия договора	31.12.2023

Сведения о подписанных членом СМАО экспертных заключениях:
Количество подписанных экспертных заключений за период членства:

2021 г. - 5 заключений

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

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

Сведения о результатах проведенных проверок за последние три года:

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

Сведения о применении мер дисциплинарного воздействия за последние три года:

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

Обращения взысканий на средства компенсационного фонда

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «18» марта 2022 г.

Дата составления выписки «18» марта 2022 г.

Генеральный директор СМАО



Суслова С. В.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 « 31 » мая 20 21 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»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., № 484



РОСГОССТРАХ



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

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).



4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

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

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

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

Страховщик информирует страхователя:

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
 - 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
 - 9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
- Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
 - в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

Договор № 27850020-1007247-134-000055

стр. 2



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

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

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

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

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

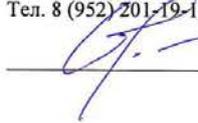
Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.  Алтунин К. С.

СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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

 Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

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

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

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

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







ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

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

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

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

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

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

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

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 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 2025 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 2025 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 13077/21N от «16» декабря 2021г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.



Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469>

Продажа помещения с арендатором Магнит

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 159469) г. Москва, Домодедовская д. 1к1 Орехово (пешком 12 мин. транспортом 3 мин.) Просмотров: 8186

Цена объекта : 260 000 000 ₽ Цена за м2 : 229 074 ₽

Площадь	1135 м2
Этаж	-1,1
Планировка	Зальная
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3,1 м
Мощность электроэнергии	60 кВт
Парковка	Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор:	Магнит
Месячная аренда плата:	2 500 000 руб.
Годовой арендный поток:	30 000 000 руб.
Ежегодная индексация:	6%
Окупаемость:	8.7 лет (без учета индексации)
Доходность	11.5% годовых

Коммерческие условия

Ежегодная индексация:	6%
Окупаемость:	8.7 лет (без учета индексации)
Доходность	11.5% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 :	229 074 руб
Общая стоимость :	260 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

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

665 м2 на 1 этаже, подвал 470 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Имеется зона загрузки.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Пятёрочка.

Арендатор: продуктовая сеть "Магнит", долгосрочный договор, месячная арендная плата 2 500 000 рублей, ежегодная индексация 6%. Окупаемость 9 лет.

Стоимость продажи 260 млн. рублей. Без комиссии.

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

665 м2 на 1 этаже, подвал 470 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Имеется зона загрузки.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Пятёрочка.

Арендатор: продуктовая сеть "Магнит", долгосрочный договор, месячная арендная плата 2 500 000 рублей, ежегодная индексация 6%. Окупаемость 9 лет.

Стоимость продажи 260 млн. рублей. Без комиссии.

Ежегодная индексация: 6%

Окупаемость: 8.7 лет (без учета индексации)

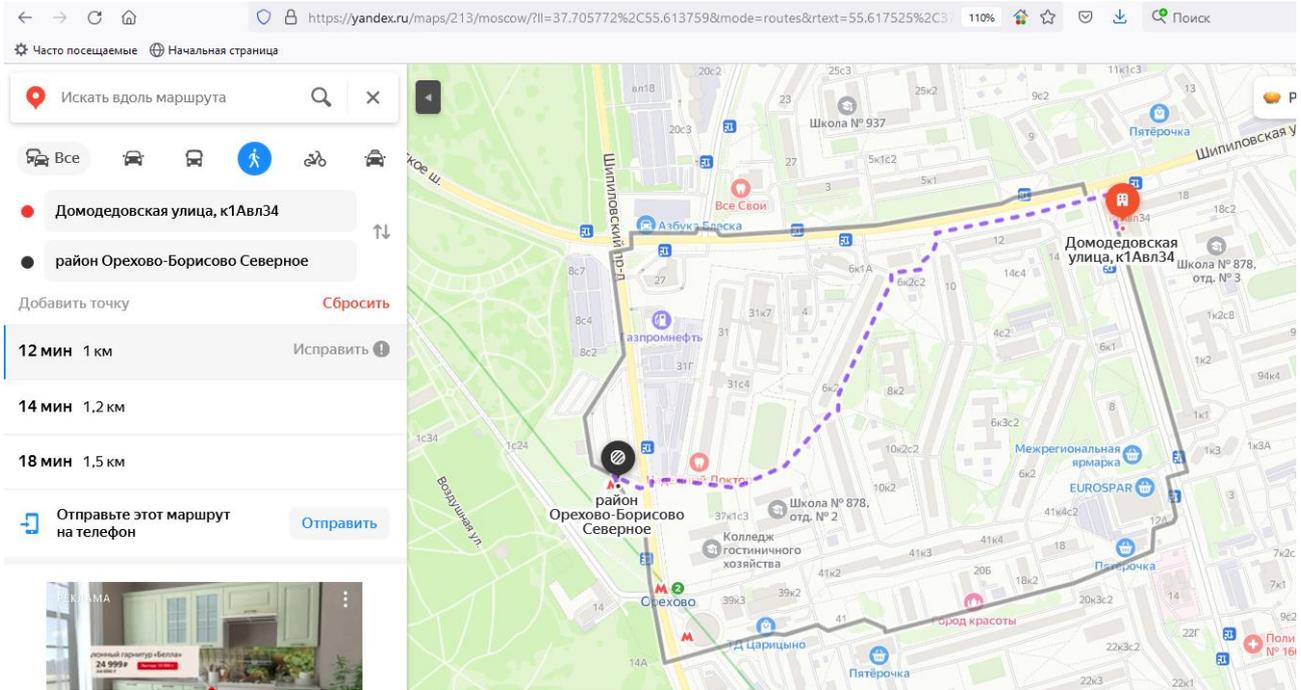
Доходность 11.5% годовых

Коммерческие условия

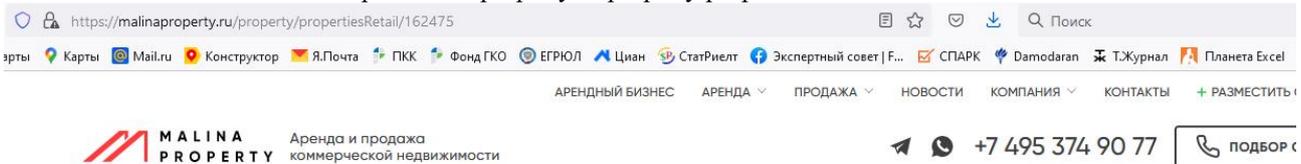
Цена за м2 :	229 074 руб
Общая стоимость :	260 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162475>



Продажа помещения с супермаркетом Пятёрочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 162475) г. Москва, Маршала Захарова д. 16 корпус 2 Орехово (пешком 11 мин.)

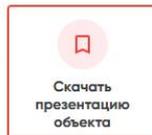
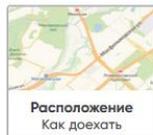
Просмотров: 634



Цена объекта :	176 000 000 Р	Цена за м2 :	236 877 Р
Площадь	743 м2	Этаж	1,-1
Планировка	Зальная	Отделка	За выездом арендатора
Высота потолков	3,26 м	Мощность электроэнергии	70 кВт
Парковка	Перед фасадом		

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет Пятёрочка
Срок договора аренды от:	2018
Срок договора аренды до:	2025
Месячная аренда плата:	1 468 000 руб.
Годовой арендный поток:	17 616 000 руб.
Окупаемость:	10 лет (без учета индексации)
Доходность	10% годовых



ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения 743 м2 с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на ул. Маршала Захарова, д. 16 корпус 2 (11 минут пешком от м. Орехово).



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162475

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения 743 м2 с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на ул. Маршала Захарова, д. 16 корпус 2 (11 минут пешком от м. Орехово).
1 линия домов.

445 м2 на 1 этаже, 298 м2 в подвале, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,26 м. Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: магазин "Вкусвилл", аптека "ГорЗдрав".

Арендатор: супермаркет "Пятёрочка", месячная арендная плата с 1 марта 1 468 000 рублей, долгосрочный договор аренды с 2018 по 2025 года, без привязки к ТО. Индексация на индекс потребительских цен с 2018 года.
Стоимость продажи 176 млн. рублей. Без комиссии.

Арендатор: супермаркет Пятёрочка
Срок договора аренды от: 2018
Срок договора аренды до: 2025
Месячная аренда плата: 1 468 000 руб.
Годовой арендный поток: 17 616 000 руб.
Окупаемость: 10 лет (без учета индексации)
Доходность: 10% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 : 236 877 руб
Общая стоимость : 176 000 000 руб
Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Искать вдоль маршрута

Все

улица Маршала Захарова, 16к2

район Орехово-Борисово Северное

Добавить точку Сбросить

12 мин 1 км Исправить

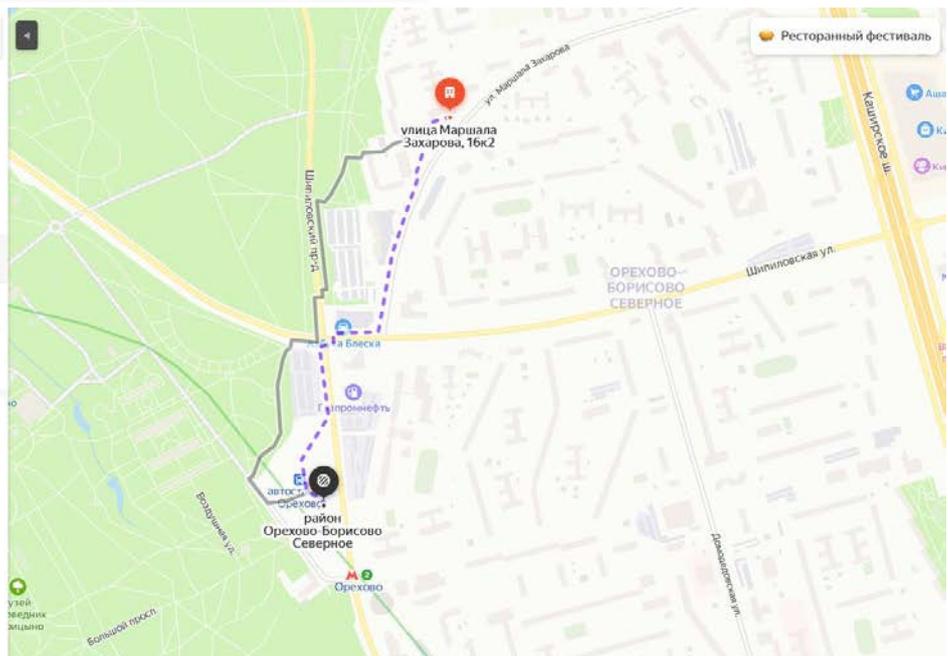
15 мин 1.3 км

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Кэшбэк-карта
Бесплатное обслуживание

Заказать

АО "Райффайзенбанк"



https://www.cian.ru/sale/commercial/244749143/

22 мар, 03:38 528 просмотров, 0 за сегодня
80% Поиск

Торговая площадь, 1 403 м²

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Домодедовская ул., 15 [На карте](#)
▲ Домодедовская - 5 мин. пешком

♥ В избранное



11 фото



Мираторг в спальном районе

1 403 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Торговое здание с арендатором "Мираторг" в центре крупного жилого района. Расположено на пути следования от метро "Домодедовская" (500м) в жилой массив. Активный пешеходный и автомобильный трафик. ЗУ в долгосрочной аренде.

400 000 000 ₪

285 104 ₪ за м²

+7 966 064-23-13

■ 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

ИНВЕСТ 7
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
♥ Invest 7
■ Документы проверены

РИЕЛТОР
■ Отдел продаж INVEST 7
★ 3.0 - 2

РЕКЛАМА
■ Продажа от 119 200 ₪/м²
 Трекуровые производственно-складские блоки от 614 м² в Технопарке Ререва
+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перевал», Застройщик: АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Подробности на сайте [pereva.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА
■ Продажа от 140 600 р. м2
 «Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро
+7 (495) 153-34-47

Застройщик: ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на [a101.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Торговая площадь, 1 403 м² ♥ В избранное

Торговое здание с арендатором "Мираторг" в центре крупного жилого района. Расположено на пути следования от метро "Домодедовская" (500м) в жилой массив. Активный пешеходный и автомобильный трафик. ЗУ в долгосрочной аренде.

Большие витринные окна и крупная вывеска на фасаде обеспечивают отличную визуализацию.

- Высота потолков: 3.5 м
- 2 отдельных входа
- Эл. мощность: 150 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Открытая планировка

Арендатор: Мираторг. Доходность: от 9.39%. Звоните, чтобы узнать подробности.
 ID: 161305

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	400 000 000 ₪	Налог	УСН
Ставка	285 104 ₪ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Витринные окна	Есть
Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Дизайнерский ремонт

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Домодедовская ул., 15
▲ Домодедовская 5 мин. пешком

400 000 000 ₪

285 104 ₪ за м²

+7 966 064-23-13

■ 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

ИНВЕСТ 7
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
♥ Invest 7
■ Документы проверены

РИЕЛТОР
■ Отдел продаж INVEST 7
★ 3.0 - 2

РЕКЛАМА
■ Продажа от 119 200 ₪/м²
 Трекуровые производственно-складские блоки от 614 м² в Технопарке Ререва
+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перевал», Застройщик: АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Подробности на сайте [pereva.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

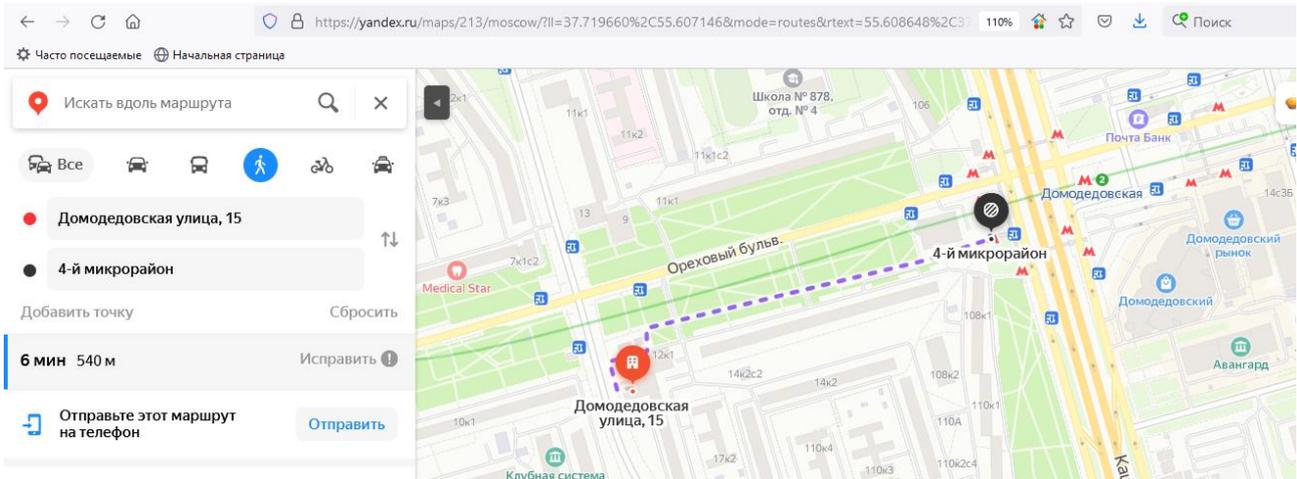
РЕКЛАМА
■ Продажа от 140 600 р. м2
 «Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро
+7 (495) 153-34-47

Застройщик: ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на [a101.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

Передан через Диадок 31.03.2022 15:17 GMT+03:00
 58684131-e06f-4ff1-bec2-46ccdc4f81fc
 Страница 111 из 220

111



<https://www.cian.ru/sale/commercial/216364242/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/270697162/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Орехово-Борисово Южное > метро Домодедовская > Воронежская улица

20 мар, 21:10 20 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 840,4 м²

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Воронежская ул., 7 [На карте](#)
Домодедовская · 7 мин. пешком

В избранное

6 фото

840,4 м²
Площадь

1 из 17
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение на первой линии. Только 1 этаж, с сетевыми арендаторами в густонаселенном районе, напротив остановка общественного транспорта, въезд в район. Бесплатная парковка перед помещением.

170 000 000 Р
202 285 Р за м²

+7 966 064-23-13

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Invest 7
Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
3.0 · 2

Продажа от 140 600 р. м²
«Пибие» офисные пространства. Площадь от 97 м². 1 мин. от метро
+7 (495) 153-34-47

Застройщик: ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на v101.ru

[Перейти на сайт](#)

Офисы класса «А» от 80 м²
Реализация по ДДУ с применением аккредитованных счетов. Рассрочка 0% на 24 мес. м. Павелецкая
+7 (495) 845-01-05



https://www.cian.ru/sale/commercial/270697162/ 80% Поиск

Карты Mail.ru Конструктор Я.Почта ПКК Фонд ГКО ЕГРЮЛ Циан СтатРиелт Экспертный совет | F... СПАРК Damodaran Т:Журнал Планета Excel

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 840,4 м² В избранное

Помещение на первой линии. Только 1 этаж, с сетевыми арендаторами в густонаселенном районе, напротив остановки общественного транспорта, въезд в район. Бесплатная парковка перед помещением.

- Высота потолков: 3 м
- 4 отдельных входа
- Витринные окна
- Эл. мощность: 180 кВт
- Открытая планировка
- Мокрых точек: 2

Арендаторы: Будь Здоров, Литра, ВинЛаб, Динозаврик, Fix Price. Доходность: от 8.47%. Звоните, чтобы узнать подробности.
ID: 166147

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	170 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	202 285 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Дизайнерский ремонт

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Воронежская ул., 7
Домодедовская 7 мин. пешком

170 000 000 ₽
202 285 ₽ за м²

+7 966 064-23-13

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Invest 7
Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
3.0 - 2

Продажа от 140 600 р. м2
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро
+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Провент-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru
[Перейти на сайт](#)

Офисы класса «А» от 80 м²
Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Расрочка 0% на 24 мес. м. Павелецкая
+7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Таллер», расрочка 0%, срок максимальный – 24 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд. рублей

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.728328%2C55.608551&mode=routes&rtxt=55.609927%2C37.728328 110% Поиск

Часто посещаемые Начальная страница

Искать вдоль маршрута

Все

Воронежская улица, 7

район Орехово-Борисово Южное

Добавить точку Сбросить

7 мин 560 м Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Точка



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164948>

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

Аренда в месяц : **450 000 ₺** Ставка за м2 в год : **38 297 ₺**

- Площадь : **141 м2**
- Этаж : **1**
- Планировка : **Открытая**
- Отделка : **Качественный ремонт**
- Высота потолков : **3.3 м**
- Мощность электроэнергии : **57 кВт**
- Парковка : **Перед фасадом**
- Вытяжка : **Есть**

Коммерческие условия

- Ставка за м2 в год : **38 297 руб**
- Аренда в месяц : **450 000 руб**
- Налоги : **НДС включен**
- Коммунальные платежи : **Оплачиваются отдельно**
- Комиссия : **Без комиссии**

Описание: Аренда торгового помещения на ул. Мусы Джалиля 6к2 (5 минут пешком от м. Борисово). 141.1 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3.3 м. Электрическая мощность 57 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

Аренда в месяц : **450 000 ₺** Ставка за м2 в год : **38 297 ₺**

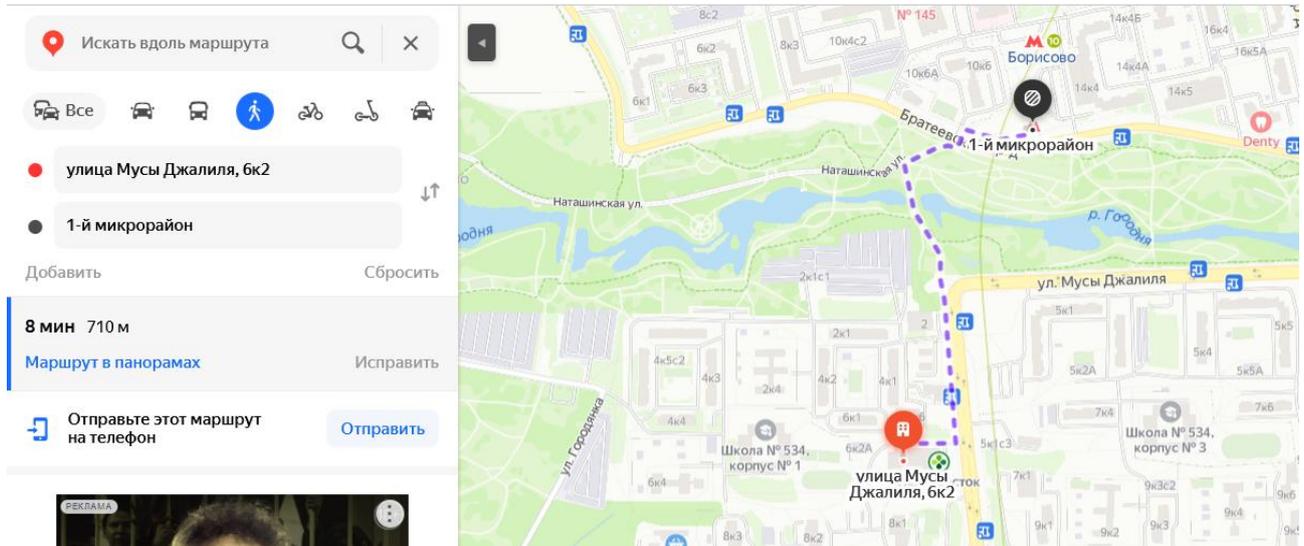
- Отделка : **Качественный ремонт**
- Высота потолков : **3.3 м**
- Мощность электроэнергии : **57 кВт**
- Парковка : **Перед фасадом**
- Вытяжка : **Есть**

Коммерческие условия

- Ставка за м2 в год : **38 297 руб**
- Аренда в месяц : **450 000 руб**
- Налоги : **НДС включен**
- Коммунальные платежи : **Оплачиваются отдельно**
- Комиссия : **Без комиссии**

Описание: Аренда торгового помещения на ул. Мусы Джалиля 6к2 (5 минут пешком от м. Борисово). 141.1 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3.3 м. Электрическая мощность 57 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом с метро, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет «Перекресток», «Фамилия», DNS. Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор. Арендная плата 450 000 рублей в месяц, включая НДС. Без комиссии.





<https://www.cian.ru/rent/commercial/267867675/>

22 мар, 06:15 91 просмотр, 1 за сегодня

Торговая площадь, 660 м²

в торговом доме «Мебельград»
Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Генерала Белова, 35 На карте

Домодедовская Красногвардейская - 6 мин. на транспорте
Зябликово - 7 мин. на транспорте

В избранное

13 фото

660 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается торговое помещение в одной минуте от м. Домодедовская, в торговом центре Мебель-Град на первом этаже, бывшая площадь Биллы, сейчас половину занимает Лента, остальные 660 сдаем. Возможна аренда частями, есть подсобные помещения, холодильные камеры, офисы, мокрая точка, разгрузка погрузка, подъезд для фур, Огромная парковка, Соседи: М-видео, Альфа банк. смешные цены и много мебели. Торг рассматриваем.

1 980 000 Р/мес.
36 000 Р за м² в год

+7 965 330-73-17

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Invest Development Group

РИЕЛТОР
Василий Кирилин

Офисы класса «А» от 80 м²
Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% на 24 мес. м. Павелецкая
+7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Таллер», рассрочка 0%, срок максимальный – 24 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд. рублей

Перейти на сайт

ПРОДАЖА ОФИСОВ
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м²
+7 (495) 106-43-73

Перейти на сайт

Продажа от 140 600 р. м2
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 0,5 м²



https://www.cian.ru/rent/commercial/267867675/

80% Поиск

Карты Mail.ru Конструктор Я.Почта ПКК Фонд ГКО ЕГРЮЛ Циан СтатРиелт Экспертный совет | F... СПАРК Damodaran Т.Журнал Планета Excel ШШ

Фотографии (13) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 660 м² В избранное

Условия сделки			
Цена	1 980 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	36 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 330 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

Общая информация	
Вход	Общий с улицы
Парковка	Наземная
Количество мест	50
Стоимость	Бесплатно

в торговом доме «Мебельград»
Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Генерала Белова, 35
■ Домодедовская ■ Красногвардейская 6 мин. на транспорте ■ Зябликово 7 мин. на транспорте

1 980 000 Р/мес.
36 000 Р за м² в год

+7 965 330-73-17

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Invest Development Group

РИЕЛТОР
Василий Кирилин

Офисы класса «А» от 80 м²
Реализация по ДДУ с применением закрытых счетов. Расрочка 0% на 24 мес. м. Павелецкая
+7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Талер», расрочка 0%, срок максимальной – 24 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд рублей

[Перейти на сайт](#)

Продажа в БЦ «Омега-2»
Полная обслуга от 25 м². Потрясающий дизайн

Искать вдоль маршрута

Все

улица Генерала Белова, 35

район Орехово-Борисово Южное

Добавить Сбросить

3 мин 221 м

Маршрут в панорамах Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)



https://www.cian.ru/rent/commercial/269516436/

22 мар, 14:47 80 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь (В), от 278 до 557 м²

в здании «на ул. Борисовские Пруды, 10»
Москва, ЮАО, р-н Братеево, ул. Борисовские Пруды, 10 [На карте](#)
▲ Борисово - 5 мин. пешком

В избранное

2 фото

От 278 до 557 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Доступные площади

278 м ²	30 216 Р за м ² /год	700 000 Р/мес
--------------------	---------------------------------	---------------

Ссылка на объявление

от **700 000**
до **850 000 Р/мес.**
от 18 312 Р за м² в год

+7 495 258-52-23
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

21 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Century 21 Street Realty
Документы проверены

РЕКЛАМА Продажа от 119 200 Р/м²
Трёхуровневые производственно-складские блоки от 614 м² в Технопарке Ревяка
+7 (495) 125-21-90
Бизнес-центр «Перевал». Застройщик АО «Стальинтонга-ОПТИМ». Подробности на сайте [revelva.ru](#)
[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Офисы класса В от 39,6 м²
Комфортные офисы от 125 685 Р/м² в новом бизнес-центре Revelva. Сдача во II кв. 2022 г.
+7 (495) 125-21-90
Бизнес-центр «Перевал». Застройщик АО «Стальинтонга-ОПТИМ». Подробности на сайте [revelva.ru](#)
[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Офисы класса «А» от 80 м²

70%

Доступные площади

278 м ²	30 216 Р за м ² /год	700 000 Р/мес
557 м ²	18 312 Р за м ² /год	850 000 Р/мес

Номер объекта 68905.

Аренда торгового / свободного назначения помещения. Отделено стоящее двухэтажное здание, расположенное в ЮАО г. Москвы, м. Борисово в 5 минутах пешком. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Электрическая мощность 200 кВт. Отдельный вход с улицы, возможность размещения вывески. Отлично подойдет под различные услуги, ресторан, магазин и прочее. Прямая аренда от собственника.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	от 700 000 до 850 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	от 18 312 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная
Количество мест	30
Стоимость	Бесплатно

Ссылка на объявление

от **700 000**
до **850 000 Р/мес.**
от 18 312 Р за м² в год

+7 495 258-52-23
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

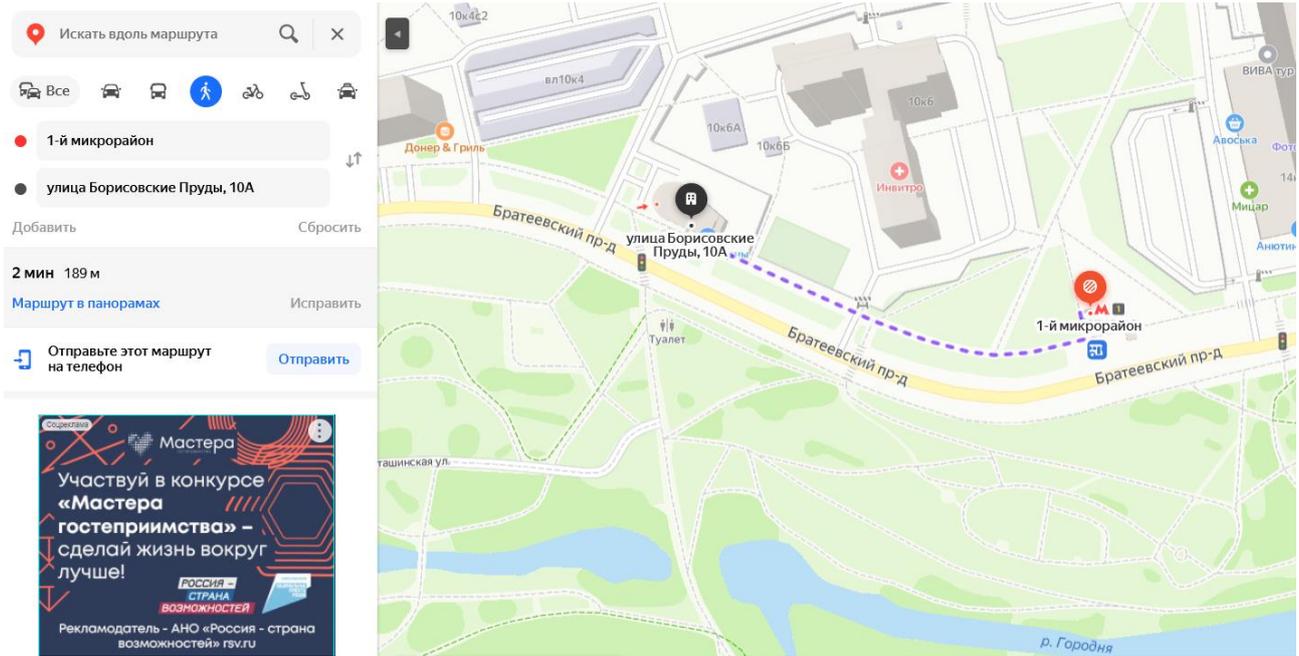
21 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Century 21 Street Realty
Документы проверены

РЕКЛАМА Продажа от 119 200 Р/м²
Трёхуровневые производственно-складские блоки от 614 м² в Технопарке Ревяка
+7 (495) 125-21-90
Бизнес-центр «Перевал». Застройщик АО «Стальинтонга-ОПТИМ». Подробности на сайте [revelva.ru](#)
[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Офисы класса В от 39,6 м²
Комфортные офисы от 125 685 Р/м² в новом бизнес-центре Revelva. Сдача во II кв. 2022 г.
+7 (495) 125-21-90
Бизнес-центр «Перевал». Застройщик АО «Стальинтонга-ОПТИМ». Подробности на сайте [revelva.ru](#)
[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Офисы класса «А» от 80 м²
Реализация по ДДУ с применением кооператива. Расрочка 0% на 24 мес. и. Платежи
+7 (495) 045-01-05
ООО Специализированный застройщик «Палер», расрочка 0%, срок ипотеки/ипотеки – 24 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд. рублей
[Перейти на сайт](#)





https://www.cian.ru/rent/commercial/258498540/

10 мар, 16:20 314 просмотров, 0 за сегодня Платное

Торговая площадь, 140 м²

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 142к1с5 [На карте](#)
 Домодедовская - 1 мин. на транспорте

В избранное



11 фото

140 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

ТЦ "Каширский", помещение на 1й линии с отдельным входом. Витринное остекление. 1й-этаж. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Торговое окружение: Дикси, ГорЗдрав, Мясницкий Ряд, Магнит Косметика и др. УСН

364 000 Р/мес. ↑

31 200 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

+7 985 781-68-62
+7 915 073-45-63

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

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

[Написать сообщение](#)

Екатерина Калаева
 PRO
 ✓ Документы агента проверены
 Еще 2 объекта

РЕКЛАМА Продажа от 119 200 Р/м²
 Трехуровневые производственно-складские блоки от 614 м² в Технопарке Regeva
 +7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перерва». Застройщик: АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Подробности на сайте regeva.ru
[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Продажа от 140 600 р. м2
 «Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро
 +7 (495) 153-34-47

https://www.cian.ru/rent/commercial/258498540/ 80% Поиск

Фотографии (11) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 140 м² В избранное

Условия сделки

Цена	364 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	31 200 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	550 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	3,15 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 142к1с5
 Домодедовская 1 мин. на транспорте

364 000 Р/мес. ↑

31 200 Р за м² в год

+7 985 781-68-62
+7 915 073-45-63

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

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

[Написать сообщение](#)

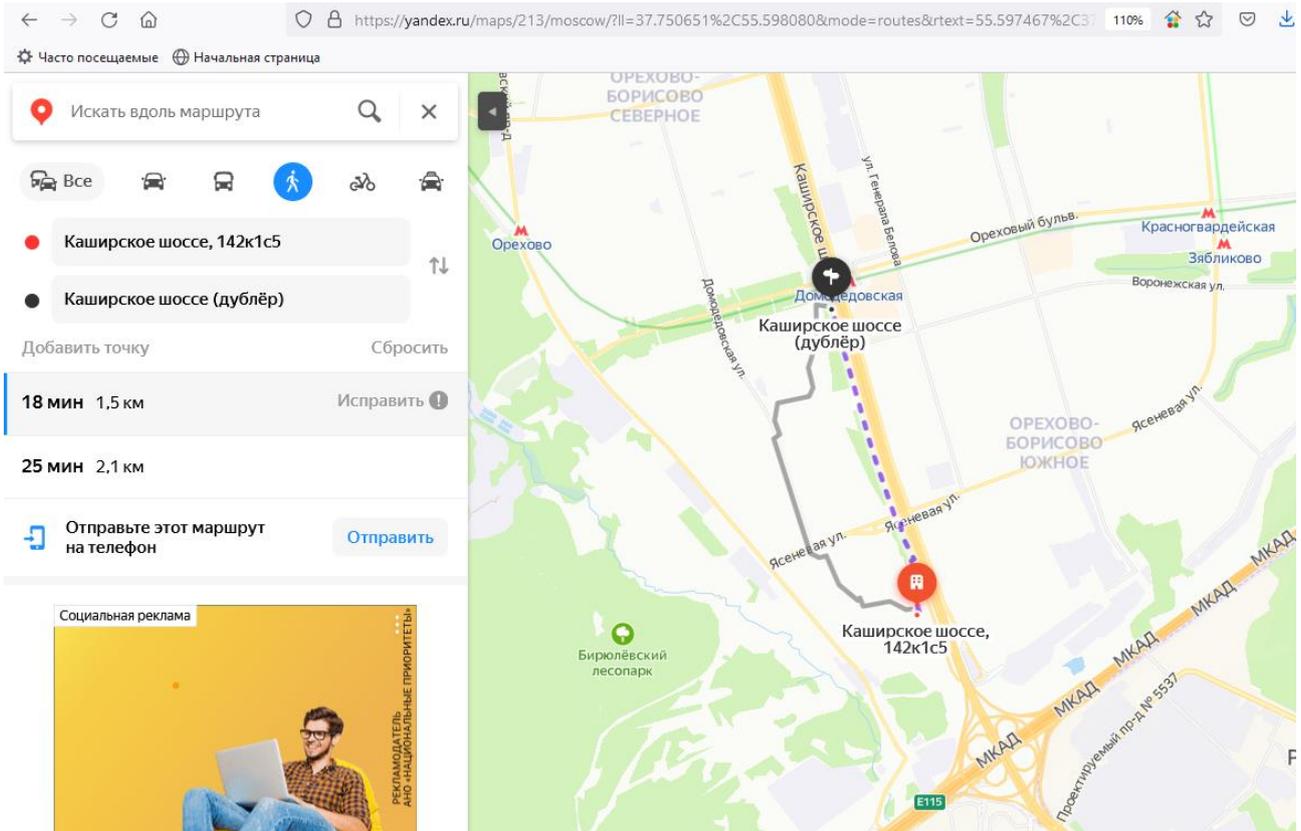
Екатерина Калаева
 PRO
 ✓ Документы агента проверены
 Еще 2 объекта

РЕКЛАМА Продажа от 119 200 Р/м²
 Трехуровневые производственно-складские блоки от 614 м² в Технопарке Regeva
 +7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перерва». Застройщик: АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Подробности на сайте regeva.ru
[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Продажа от 140 600 р. м2
 «Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро
 +7 (495) 153-34-47





Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

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

полное наименование должности

подпись

М.П.

инициалы, фамилия

и. Дюков



Лист 2

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.



Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист №2 Раздел 2	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.	Всего разделов: 6
Кадастровый номер:	77:05:0011009:1100
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.2	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 27.12.2017 20:18:08
	номер государственной регистрации: 77:05:0011009:1100-77/005/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 25.12.2017 на 10 лет с даты государственной регистрации
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого здания, № 13394, Выдан 08.12.2017
4	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 5

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



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

М.П.

-5-



Раздел 5 Лист 6

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

Здание	
б	вид объекта недвижимости
Лист №1 Раздел 5	Всего листов выписки: 10
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

-6-



Раздел 5.1 Лист 7

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100			

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

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	
		Н1	Н2
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные	данные
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные	данные
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные	данные
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные	данные
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные	данные

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

7-



Лист 8

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

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

Система координат ПМСК Москвы

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 7 Лист 9

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

- 9 -



Раздел 8 Лист 10

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

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100	
Кадастровый номер:		77:05:0011009:13156	
1 этаж		ул. Ясневая д.40	
здание в стадии разрушения			

Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

- 10 -
- 2 -



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

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

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

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

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

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

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 500 руб.

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



Смор

Е.А. Сморгунова



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

Нотариус

Смор



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
12.03.2021	№ 99/2021/380305231		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		77:05:0011009:89	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0011009
Дата присвоения кадастрового номера:	11.10.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 05/01/08392
Адрес:	г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40
Площадь:	2648 +/- 18 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	93599279.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:05:0011009:1100, 77:05:0011009:14405
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
12.03.2021	№ 99/2021/380305231		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		77:05:0011009:89	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Сведения о кадастровом инженере:	Шоркин Андрей Владимирович №77-11-660
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
12.03.2021 № 99/2021/380305231		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0011009:89
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

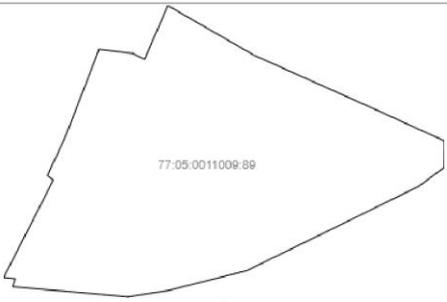
Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
12.03.2021 № 99/2021/380305231		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:05:0011009:89
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1. вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
дата государственной регистрации:		04.03.2021
номер государственной регистрации:		77:05:0011009:89-77/051/2021-14
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 31.08.2020 по 29.01.2068
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
основание государственной регистрации:		'Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке' №М-05-053800 от 11.03.2019; 'Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 11.03.2019 №М-05-053800' №М-05-053800 от 10.02.2021; 'Дополнительное соглашение от 16.12.2019 к договору аренды земельного участка' №М-05-053800 от 11.03.2019
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
12.03.2021 № 99/2021/380305231		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011009:89	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.03.2021 № 99/2021/380305231				
Кадастровый номер:		77:05:0011009:89		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-6484.73	15613.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-6494.17	15629.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-6504.53	15652.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-6510.52	15665.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-6515.59	15665.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-6519.19	15661.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	-6527.69	15643.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	-6531.13	15636.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	-6532	15635.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	-6535.27	15628.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	-6538.07	15617.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	-6538.56	15615.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	-6539.07	15613.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	-6540.22	15605.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	-6538.33	15584	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.03.2021 № 99/2021/380305231				
Кадастровый номер:		77:05:0011009:89		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	-6536.81	15584.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	-6536.56	15582.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	-6525.68	15587.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	-6524.56	15588.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	-6517.98	15591.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	-6517.13	15590.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	-6509.59	15594.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	-6493.07	15600.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	-6493.84	15606.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	-6494.94	15609.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	-6492.69	15610.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	-6491.54	15610.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

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



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Семанова Дмитрия Викторовича действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2018 г., зарегистрированной в реестре за № 77/05/0011009-14-053, с одной стороны, и **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Бобкина Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» от 29 января 2019 г. № 33-5-8879/19, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



2

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

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

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

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

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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



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

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

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

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

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

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

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

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



4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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



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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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



6

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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



7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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



8

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору:

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

2 - Расчет арендной платы



11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

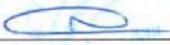
АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 121248, г. Москва, пр-кт Кутузовский, д. 9, корп. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский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

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

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

«  » 2019 года
 м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор ЗАО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»

«  » 2019 года
 м.п.  П.А. Бобкин



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-05-053800
от «10» февраля 2021 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 11.03.2019 № М-05-053800

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности (бланк серии 77 АГ № 4910761), удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны, 16 декабря 2020 года (запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», зарегистрированных в Центральном Банке Российской Федерации (Банк России) за № 3936 от 30.12.2019, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения от 09.12.2020 № 33-5-118457/20, в связи с переходом права собственности на нежилое здание общей площадью 770,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011009:1100, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Ясенева, д.40, в общую долевую собственность к владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (запись государственной регистрации от 31.08.2020 № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2), в силу ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации права и обязанности по договору аренды земельного участка от 11.03.2019 № М-05-053800 (далее – Договор) в полном объеме переходят к **Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Новый Арендатор) с 31.08.2020.**

Все права и обязанности по Договору от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» осуществляет **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал».**

2. Раздел 5 Договора «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» дополнить пунктом 5.5.1 следующего содержания:

«5.5.1. Арендаторы имеют право использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы.».



3. Дополнить раздел 7 Договора «САНКЦИИ» пунктом 7.6 следующего содержания:
«7.6. Все штрафы, пени, неустойки, выставленные в отношении «Нового Арендатора», по настоящему Договору оплачиваются из собственных денежных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал».

4. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» установить «Новому Арендатору» размер ежегодной арендной платы по Договору согласно Приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Настоящее соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

8. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы

Юридический адрес: 123112, г. Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1
Почтовый адрес: 123112, г. Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1
ИНН 7705031674, КПП 770301001
ОКПО 16412348
Расчетный счет № 40201810445250000179
Л/с № 0307111000450284
в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000

9. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента городского
имущества города Москвы



С.Б. Смирнова

М.П.

Черных М.Н.

«Новый Арендатор»:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Арендный
поток»

Юридический адрес: 123001, г.Москва,
ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
Почтовый адрес: 123001, г.Москва, ул.Садовая-
Кудринская, д.32, стр.1
ИНН 7728142469, КПП 785250001
ОГРН 1027739292283
Расчетный счет № 40701810801850000387
в АО «АЛЬФА-БАНК» г.Москва
Кор.счет № 3010181020000000593
БИК 044525593
Телефон: 8 (495) 797-31-52

От «Нового Арендатора»:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Альфа-Капитал
Арендный поток»



И.В. Кривошева

М.П.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-05-053800
от «__» _____ 20__ г.
к договору аренды
от 11.03.2019 № М-05-053800

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-053800-

«Новый Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Адрес Участка: г. Москва, Ясенева ул., вл.40
Кадастровый номер Участка: 77:05:0011009:89

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного Участка	кв.м	2 648
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	93 599 279,68
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата с 31.08.2020	руб.	1 403 989,20

*В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата уплачивается Арендатором на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы, л/с 04732071000)
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО// УФК по г.Москве г.Москва
БИК получателя: 004525988
Счет банка получателя: 40102810545370000003
Счет получателя: 03100643000000017300
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 922 000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года ФЛС № М-05-053800- __. НДС не облагается.
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы



С.Б. Смирнова

М.п.

Черных М.Н.

От «Нового Арендатора»:

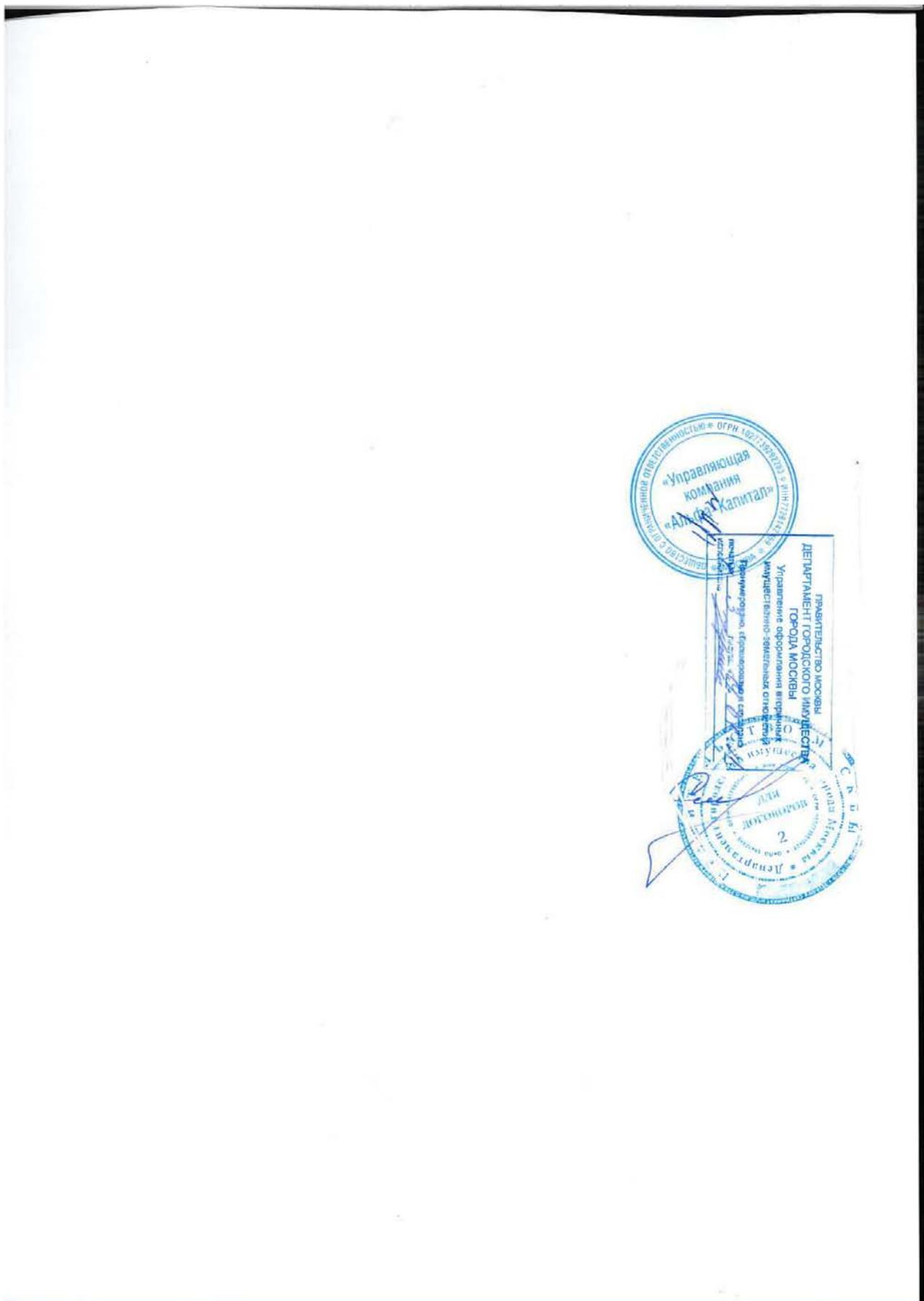
Генеральный директор Общества с ограниченной
ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-
Капитал Арендный поток»



И.В. Кривошеева

М.п.





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

(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

Земельный участок		(ид. объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>77-05-0011009-89</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>77-05-0011009</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>11.10.2005</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>			
Адрес: <u>г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40</u>			
Площадь: <u>2648 +/- 18 кв. м</u>			
Кадастровая стоимость, руб.: <u>93599279.68</u>			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: <u>77-05-0011009:1100, 77-05-0011009:14405</u>			
Категория земель: <u>Земли населённых пунктов</u>			
Виды разрешенного использования: <u>магazines (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))</u>			
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>			
Особые отметки: <u>Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.</u>			
Получатель выписки:			
(полное наименование должности)		(подпись)	
		(инициалы, фамилия)	

М.П.

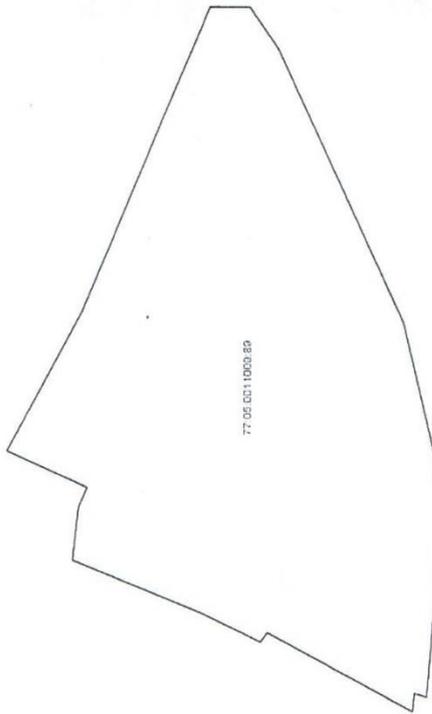


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3

Земельный участок	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>77:05:0011009:89</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
<small>(именная, фамилия)</small>	

М.П.



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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- 053800 -001

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

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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



4. ПРИМЕЧАНИЕ

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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


« » 2019 года
М.П.

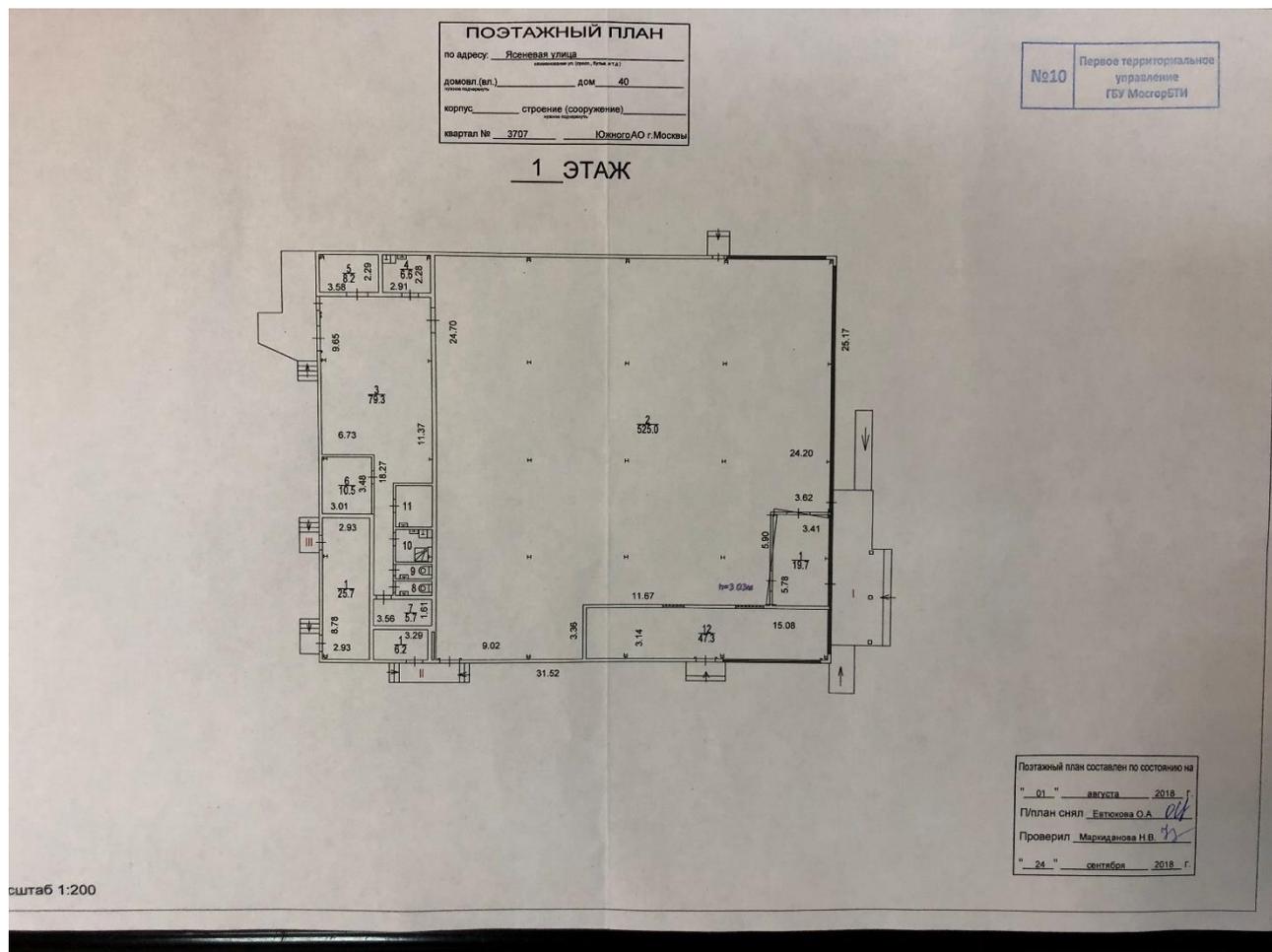
От Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»


« » 2019 года
М.П. ДИАЛОГ







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

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

- 1.6. Зона эксплуатационной ответственности Арендатора за Здание, в т.ч. за инженерные сети, ограничивается внутренними границами Здания, при этом граница разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяется Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 7 к настоящему договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражается состав энергоприближающих 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.

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

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

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Арендатор обязуется:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

2.2.17. Осуществлять за свой счёт охрану арендуемого Здания.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

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



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

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

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 4.3. В случае необеспечения Здания по вине Арендодателя коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 6 (шести) часов в течение суток и при условии, что Арендатор фактически не осуществляет торговую деятельность, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Здания вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы месячной величины арендной платы за каждый календарный день необеспечения Здания коммунальными услугами.
Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги.
- 4.3.1. В случае необеспечения Здания не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 24 (двадцати четырех) часов Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Здания вышеуказанными услугами.
- 4.4. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за безучетное/бездоговорное потребление электричества в Здании, а равно наложение штрафа, или взыскания денежных средств за период безучетного/бездоговорного потребления электричества, Арендодатель самостоятельно осуществляет взаимодействие с уполномоченными органами по вопросу безучетного/бездоговорного потребления электричества, в том числе за свой счет оплачивает, предъявленные Арендатору штрафы, а также счета, выставленные Арендатору за безучетное/бездоговорное потребление электричества.
При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.
- 4.5. 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.
- 4.6. Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за использование земельного участка, на котором расположено Здание, указанную ответственность несет Арендодатель как правообладатель земельного участка.



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

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

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

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

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

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

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

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

При этом Сторона, допустившая нарушение, вправе обжаловать решение о привлечении другой Стороны к ответственности, известив ее об этом, а также известив ее о полученных результатах.

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

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

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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



Настоящим Арендодатель предоставляет Арендатору заверения о том, что в течение срока аренды (10 лет) обязуется не совершать действий, направленных на досрочное прекращение настоящего договора, за исключением случаев, когда расторжение настоящего Договора вызвано виновными действиями либо инициативой Арендатора в отсутствие виновных действий со стороны Арендодателя.

Стороны согласовали, что срок аренды (10 лет) является для Арендатора существенным условием настоящего Договора, неисполнение или отсутствие которого в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора, и предоставляет Арендатору право требовать от Арендодателя возмещения убытков.

52. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.

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

- наличие препятствий к пользованию Зданием в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Здания и/или
 - переданное Здание имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Здания, и/или
 - неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
 - Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.5., 2.1.8., 2.1.15. настоящего договора, и/или
 - наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости. При этом Арендатор, при наступлении указанных обстоятельств, вправе по своему выбору либо отказаться от настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, либо изменить размер арендной платы в порядке, предусмотренном п. 3.24.2. настоящего Договора;
- при условии неустранения Арендодателем нарушения в течении 20 календарных дней с момента получения письменного уведомления от Арендатора

54. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть его в судебном порядке в следующих случаях:

54.1. В случае нарушения Арендатором обязательства использования Здания не по Целевому назначению;

54.2. В случае не согласованной с Арендодателем сдачи части Здания более 10% от арендуемой площади в поднаем (субаренду), передачи Арендатором своих прав и обязанностей или их части по Договору другому лицу и/или лицам (перенаем), передачи любым другим способом Здания или его части в пользование третьим лицам, использования права аренды Здания в качестве залога или вклада в уставный капитал третьих лиц, заключения каких-либо сделок, результатом которых может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении Здания или его части;

54.3. В случае изменения Арендатором планировки Здания или его части без предварительного согласия Арендодателя;

54.4. В случае неуплаты Арендатором Минимальной ставки арендной платы и/или Процентной части Арендной Платы полностью или частично и непогашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

54.5. В случае повторного в течение шести месяцев нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п.2.2.2. настоящего Договора более чем на 10 (десяти) рабочих дней и непогашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

55. Стороны договорились, что Арендатор по настоящему Договору Аренды после окончания срока аренды, установленного п.5.1. Договора, не имеет преимущественного права на заключение Договора Аренды на новый срок, предусмотренного статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (за исключением случая, указанного в статье 5.6. настоящего Договора Аренды).

56. При соблюдении всех условий настоящего Договора Аренды Арендатор имеет право заключить Договор Аренды на новый срок при условии, что:



- при реализации такого права Минимальная ставка Арендной Платы во вновь заключаемом договоре аренды подлежит согласованию между Арендодателем и Арендатором, как указано ниже:

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

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

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

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

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

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

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

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

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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



7.4 К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

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

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

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Закрытое акционерное общество «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Сотеcity»
ИНН:	1117746524774	1027809237796
КПП:	7730647114/773001001	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810500000021974	40702810202200001152
Наименование банка:	ВТБ 24 (ПАО) г. Москвы	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810100000000716	30101810200000000593
БИК:	044525716	044525593

от Арендодателя:
Генеральный директор

/Ильбухов И.В./



от Арендатора:
по доверенности

/Гарасов С.А./



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

Копия Выписки из ЕГРН

ФГИС ЕГРН
наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Наименование		вид объекта недвижимости
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
01.12.2017 № 99/2017/39864043		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:05:0011009:1100	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011009	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Условный государственный учетный номер:	Условный номер: 2123463	
Адрес:	115597 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясеневая, д 40	
Этажность:	770.8	
Назначение:	Нежилое здание	
Назначение:	Магазин	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Объемы наружных стен:	Крупнопанельные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1989	
Год завершения строительства:	1989	
Кадастровая стоимость, руб.:	82847719.12	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2

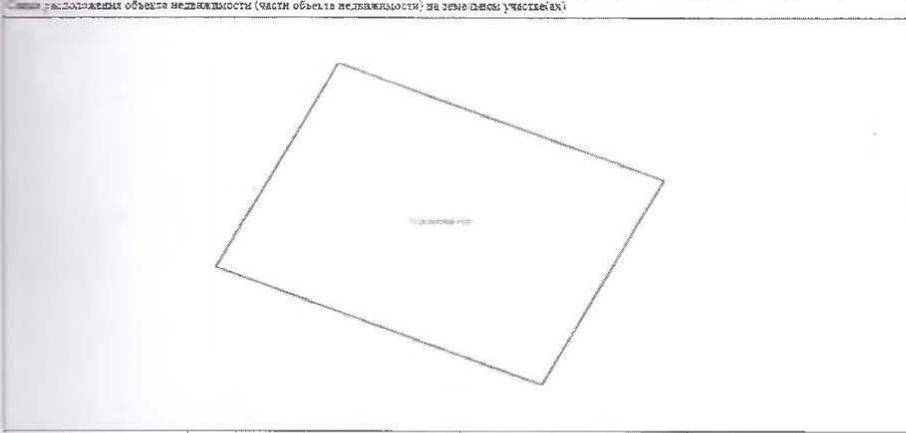
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Наименование		вид объекта недвижимости
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
01.12.2017 № 99/2017/39864043		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:05:0011009:1100	
1. Владелец (правообладатель):	1.1.	Закрытое акционерное общество "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ", ИНН: 7730547114
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:05:0011009:1100-77:05:2017-2 от 04.08.2017
3. Категория земель и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4. Наличие в установленном порядке права требования:		данные отсутствуют
5. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
7. Сведения о недвижимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
8. Сведения о наличии в сведениях о наличии поступивших, но не рассмотренных документов о предоставлении государственной регистрации права (перехода, аренды, ипотеки, залога), отягчения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отягчения залога без необходимого в силу закона согласия третьего лица:		данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Раздел 5

Лист №		из объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017	№ 99/2017/39864043			
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости; на землях иных участках):				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
Муниципальный регистратор		подпись		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				инициалы фамилия
М.П.				

Арендодатель:



 /Тельбухов И.В./

от Арендатора:
По доверенности



 /Тарасов С.А./

19



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

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов



Арендодатель:


Гельбохов И.В./



от Арендатора:
По доверенности


Тарасов С.А./





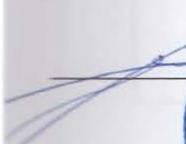
Приложение № 4
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Состояние Здания на момент его передачи от Арендодателя Арендатору

1. Характеристики переданного Здания указаны в п.1.4. Договора.
2. На момент подписания Акта Здания находится в следующем техническом состоянии:

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

Арендодатель:



/Гельбузов И.В./

от Арендатора:
По доверенности



/Тарасов С.А./



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

Смета на проведение РСР

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

Арендодатель:


Гуляев И.В. /

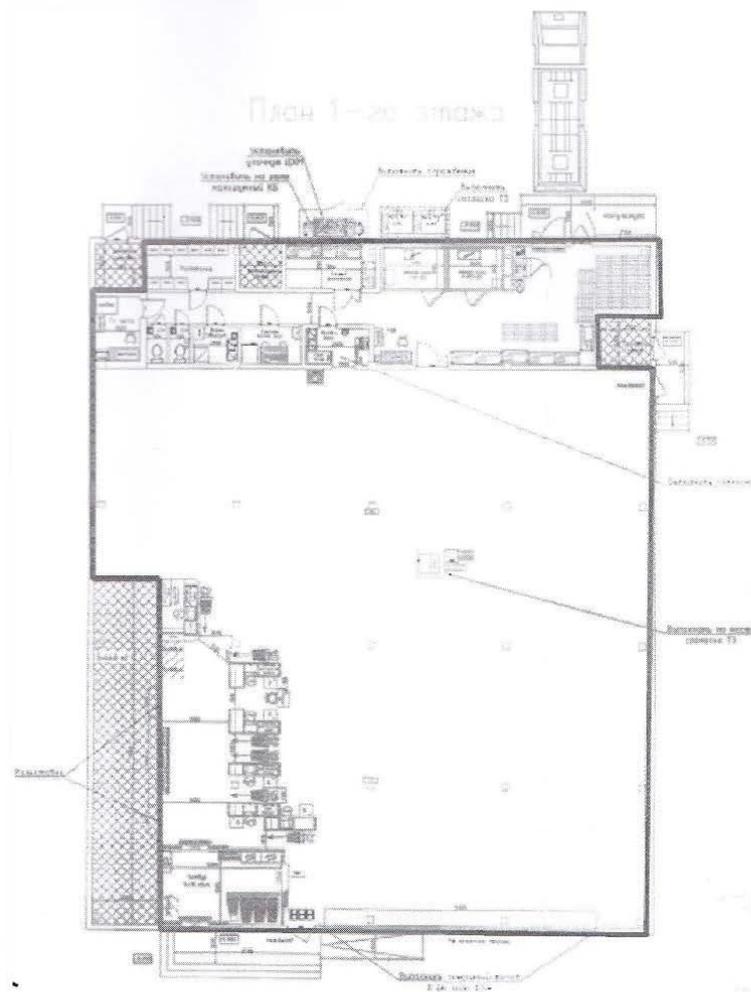

от Арендатора:
По доверенности


Тарасов С.А. /




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

Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон

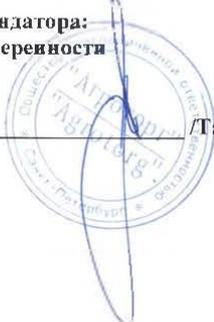


 - зона ответственности Арендатора

Арендодатель:


/Тельбузов И.В. /

от Арендатора:
По доверенности

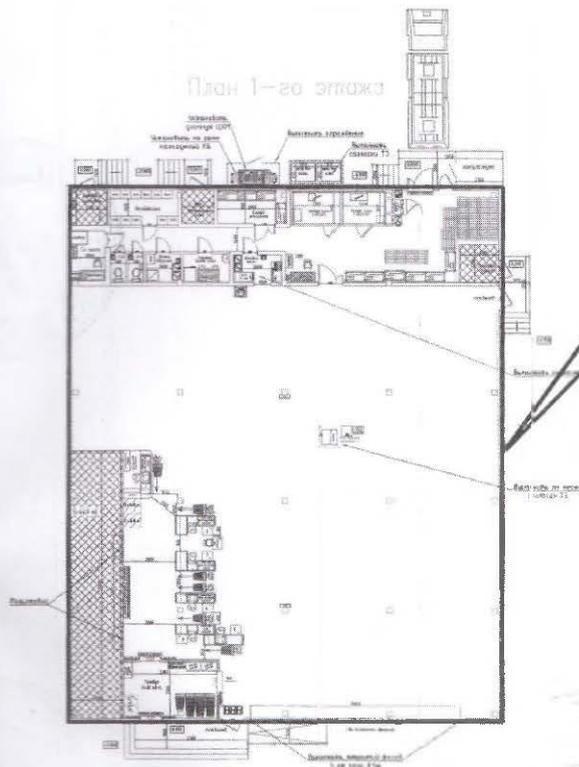

/Тарасов С.А. /

25



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

Техническое задание от Арендатора



Выполнить согласно размерам, с соблюдением площади

S объект	ДИВИЗИОН								г. Москва	
	ЦД								ул. Ясенебая в.40	
682	S в.з.	S судар.	S встем.	S деп. обслуж.	S тех. пом.	S корп. нужд	S ре-эффек-тивности	S этаж	Высота потолка (финишная)	
Площадь	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000м	
Судар.	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000м	
Этаж	523	3	111	4,5	0	0	0	682	2,700м	
Вспомогат.	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000м	
Спец.з.	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000м	
Спец.з. (иные)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000м	
Итого	523	3	111	4,5	0	0	0	0	0,000м	
Судар.	А	В	С	0					архитектур.	
Итого	XXX			XXX						

Арендодатель:



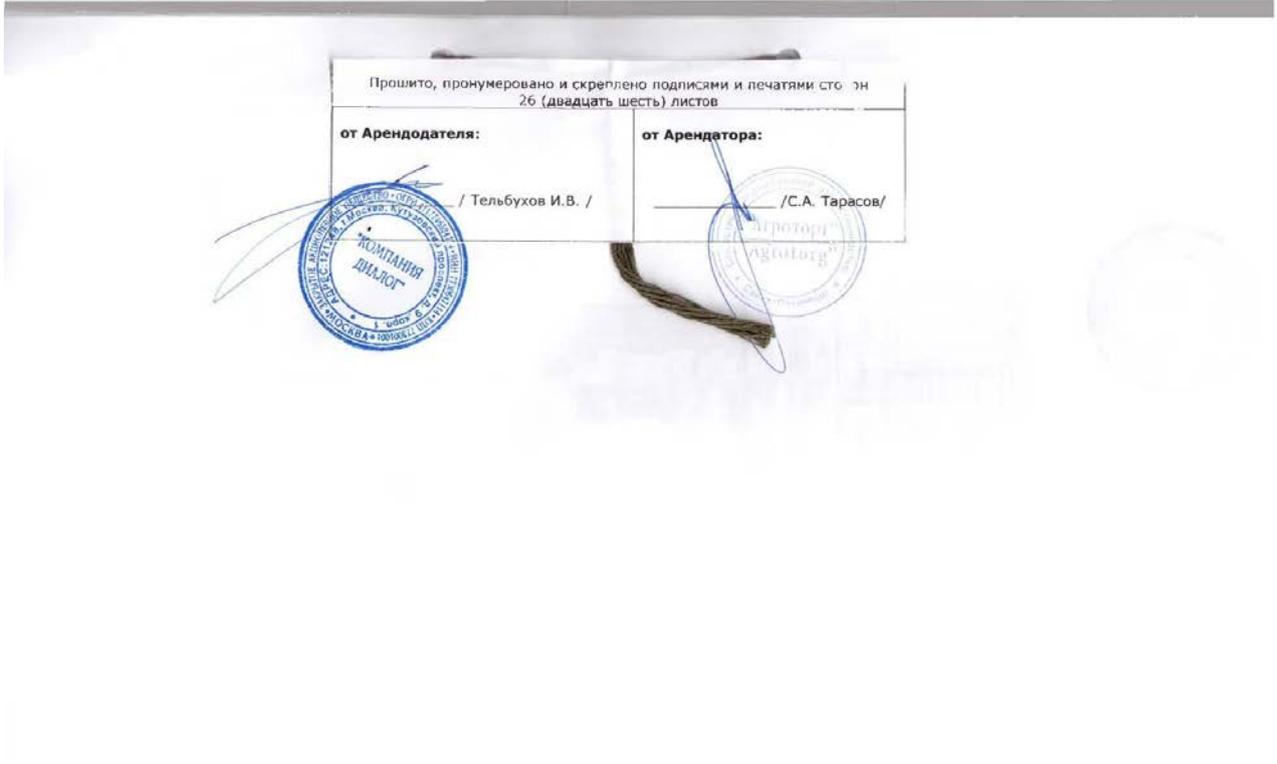
Тельбухов И.В. /

от Арендатора:
 По доверенности



/Тарасов С.А./





вх от 03.09.2021

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

г. Москва

«10» ноября 2019 года

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

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

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

1. Стороны договорились изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:
«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, следующее недвижимое имущество общей площадью **668,9 (шестьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) квадратных метра** (далее - **«Помещение»**), расположенное на 1 этаже здания, находящегося по адресу: г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40 и включающее в себя в соответствии с документами технической инвентаризации, копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору следующие помещения:

- помещение I, этаж 1, комнаты №№ 1-11.

Здание с кадастровым номером объекта **77:05:0011009:1100**, в состав которого входит Помещение, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации **77:05:0011009:1100-77/005/2019-6** от 21.10.2019 г.

2. Стороны договорились заменить по договору термин «Здание» на термин «Помещение».

3. Стороны договорились Приложение № 1 к Договору читать в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды, которые остаются без изменения и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

5. Соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации. При этом стороны установили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации условия настоящего соглашения будут применяться к их



отношениям, возникшим начиная с даты подписания настоящего Соглашения, независимо от даты его государственной регистрации.

6. Соглашение составлено в 3 (Трех) подлинных экземплярах идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

7. Приложение № 1 - Копия документов технической инвентаризации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

Генеральный директор
ООО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»

 / Бобкина Н.А. /

М.П.



от Арендатора:

Представитель по доверенности
ООО «Агроторг»

 Кравченко П.А. /

М.П.



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление
Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60
к заказу 84 50 301313 от 10.07.2018 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в БТИ не предъявлено

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Ясенева улица, дом 40



стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	19,7		19,7				торгов. 01.08.2018 г.	
	2	зал торговый	525,0	525,0					торгов. 01.08.2018 г.	
	3	склад	78,3	79,3					торгов. 01.08.2018 г.	
	4	расфасовочная	6,6	6,6					торгов. 01.08.2018 г.	
	5	склад	8,2	8,2					торгов. 01.08.2018 г.	
	6	раздевалка	10,5		10,5				торгов. 01.08.2018 г.	
	7	касса	5,7	5,7					торгов. 01.08.2018 г.	
	8	уборная	2,0		2,0				торгов. 01.08.2018 г.	
	9	уборная	2,0		2,0				торгов. 01.08.2018 г.	
	10	мусечная	4,2		4,2				торгов. 01.08.2018 г.	
	11	комната отдыха	5,7	5,7					торгов. 01.08.2018 г.	
	12	зал торговый	47,3	47,3					торгов. 01.08.2018 г.	
Итого по помещению			716,2	677,8	38,4					
Нежилые помещения всего			716,2	677,8	38,4					
в т.ч. Торговые			716,2	677,8	38,4					

Помещение № II Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих		
1	1	электрощитовая	6,2	6,2					376 прочн 01.08.2018 г.	
Итого по помещению			6,2	6,2						
Нежилые помещения всего			6,2	6,2						
в т.ч. Прочие			6,2	6,2						



02 50 18 0006762

4



Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Ясеневая улица, дом 40

стр. 2

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	пункт тепловой	25,7	25,7				377	прочая 01.09.2018 г.	
Итого по помещению			25,7	25,7						
Нежилые помещения всего			25,7	25,7						
в т.ч. Прочие			25,7	25,7						

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание	
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
Итого по зданию	748,1	709,7	38,4				
Нежилые помещения всего	748,1	709,7	38,4				
в т.ч. Торговые	716,2	677,8	38,4				
Прочие	31,9	31,9					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 18.11.2003 г. № 5006679

Экспликация на 2 страницах

24.09.2018 г.

Исполнитель



Евтюкова О. А.

Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений 1-го технического
уровня Перово ТУ
Н.В. Маркониной



от Арендодателя:
Генеральный директор
ООО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»



/ Бобкин А.А. /

от Арендатора:
Представитель по доверенности
ООО «Агроторг»



/ Кравченко П.А. /

5



**Дополнительное соглашение № 2
к Договору №13394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года**

г. Москва

«10» ноября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., зарегистрированной 20.12.2019 года в реестре за № 77/46-н/77-2019-24-2358, удостоверенной нотариусом города Москвы Барановской Людмилой Игоревной, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» (сокращенное наименование – ООО «Агроторг»), зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору №13394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2 от 31.08.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого здания от 17.08.2020г. заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» (Продавец) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество общей площадью 668,9 (шестьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) квадратных метра (далее – «Помещение»), расположенное на этаже №1 в здании по адресу: Москва, Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40.

Здание с кадастровым номером: 77:05:0011009:1100, в состав которого входит Помещение, принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 03.09.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.08.2020 года сделана запись регистрации № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2. Выписка из ЕГРН на Здание является Приложением № 1 к настоящему Договору».

3. Дополнить раздел 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды пунктом 1.7. и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

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

Всего прошито, прошито 10 листов



4. Дополнить раздел 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» Договора аренды пунктом 3.6.5. и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«3.6.5. С 31.08.2020г.:

- Размер Ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет 1 440 000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах;
- Размер Ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет 7% (Семь) процентов от Товарооборота, неочищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, кроме того НДС».

5. Обязанности Арендатора по оплате аванса, а также суммы арендной платы, перечисленных прежнему Арендодателю в соответствии с условиями Договора, считаются надлежащим образом исполненными перед Арендодателем. При этом Арендодатель и прежний Арендодатель самостоятельно производят расчёты между собой. Стороны на момент подписания настоящего соглашения претензий по исполнению Договора не имеют.

6. Дополнить раздел 4. «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» Договора аренды пунктом 4.13. и применять его в следующей редакции с 31.08.2020г.:

«4.13. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателя условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

7. Все платежи, начиная с 31 августа 2020 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001
р/с № 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

8. Приложение № 1 к Договору аренды изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.

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

11. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с «31» августа 2020г. до даты его государственной регистрации.

12. К настоящему Соглашению в качестве неотъемлемой части прилагается:
Приложение № 1 – Выписка ЕГРН на Здание.

Арендодатель:

Управляющая
компания
«Альфа-Капитал»
Антипов Н.Н. /
М.П.

Арендатор:

Авоторг
Кравченко П.А. /
М.П.



Здание		Лист 2	
Имя объекта недвижимости			
Лист №2 Эталон 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов приложений: 10
1 сентября 2020г.			
Кодификационный номер:		77-05-0011009-1100	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Квартальный номер:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Заявка (отражающая права, оформленные объектом недвижимости) зарегистрирована на объект недвижимости с наименованием: Здание.		
Общие отметки:	См.руководя Елизавета Александровна		
Получены выписки:			

подпись: _____	подпись: _____	подпись: _____
М.П.		



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

Лист 2 из 3

Земельный участок		Земельный участок	
Лист №1 Раздела 2	Высота здания: 2-3	Высота помещений: 6	Высота этажей здания: 10
Катастровый номер: 77:05:0011009:1100			

1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционного плана Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Клинтэл Арктический поток», данные о которых устанавливаются на основании данных инженерных счетов выданных инвестиционным планам в реестре кадастровых инвестиционных планов и счетов деловых выданных инвестиционным планам
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 77:05:0011009:1100-77:051/2020-2 31.08.2020 10:25:26
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
3.1	Имя:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	31.08.2020 18:46:46	
	номер государственной регистрации:	77:05:0011009:1100-77:051/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	до 01.03.2025	
	план, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью «Уралэкоград компания «Альфа-Клинтэл», ИНН: 7728142469	
		Измещ-я и довол-я № 3936-4 в Правлах для управления ЗПИФ нед-ств. № № 3936-4, Выдан 28.04.2020	
		зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	
		Измещ-я и довол-я № 3936-5 в Правлах для управления ЗПИФ нед-ств. № № 3936-5, Выдан 19.05.2020	
		зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	
		Измещ-я и довол-я № 3936-6 в Правлах для управления ЗПИФ нед-ств. № № 3936-6, Выдан 25.06.2020	
		зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	
		Правлах доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Клинтэл Арктический поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	
		Измещ-я и довол-я № 3936-1 в Правлах для управления ЗПИФ нед-ств. № № 3936-1, Выдан 11.03.2020	
		зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	
		Измещ-я и довол-я № 3936-2 в Правлах для управления ЗПИФ нед-ств. № № 3936-2, Выдан 18.03.2020	
		зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	
		Измещ-я и довол-я № 3936-3 в Правлах для управления ЗПИФ нед-ств. № № 3936-3, Выдан 23.04.2020	
		зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 4

Лист №2 Рядов 2		Всего листов рядов 2: 3		Всего рядов: 6		Всего листов вышек: 10	
3 сентября 2020г.							
Катастрофный номер:		77-05-5011009-1100					
Наименование вида объекта недвижимости							
3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости					
3.2		вид		Аренда			
		дата государственной регистрации:		27.12.2017 20:18:58			
		номер государственной регистрации:		77-05-5011009/1100-77/05/2017-4			
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.12.2017 на 10 лет с даты государственной регистрации			
		право, в пользу которого установлено ограничение права, обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086			
		основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого здания, № 139/4, Выдан 08.12.2017			
4		Договоры участия в долевой собственности:		не зарегистрировано			
5		Законодательное в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют			
6		Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют			
7		Сведения о наличии решения об взыскании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют			
8		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют			
9		Правообладатели и сведения о наличии несовершеннолетних, но не достигших совершеннолетия, заявителей о проведении государственной регистрации права или обременения объекта недвижимости, связан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



		Запись	
		на объект недвижимости	
Лист №3 Реплика 2	Всего листов реплики 2: 3	Всего репликов: 6	Всего листов выписки: 10
Электронный номер:		77-05/0011009-1100	
Каталожный номер:			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающие права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Лист 5

полное наименование должника	подпись	подпись, фамилия
		М.П.

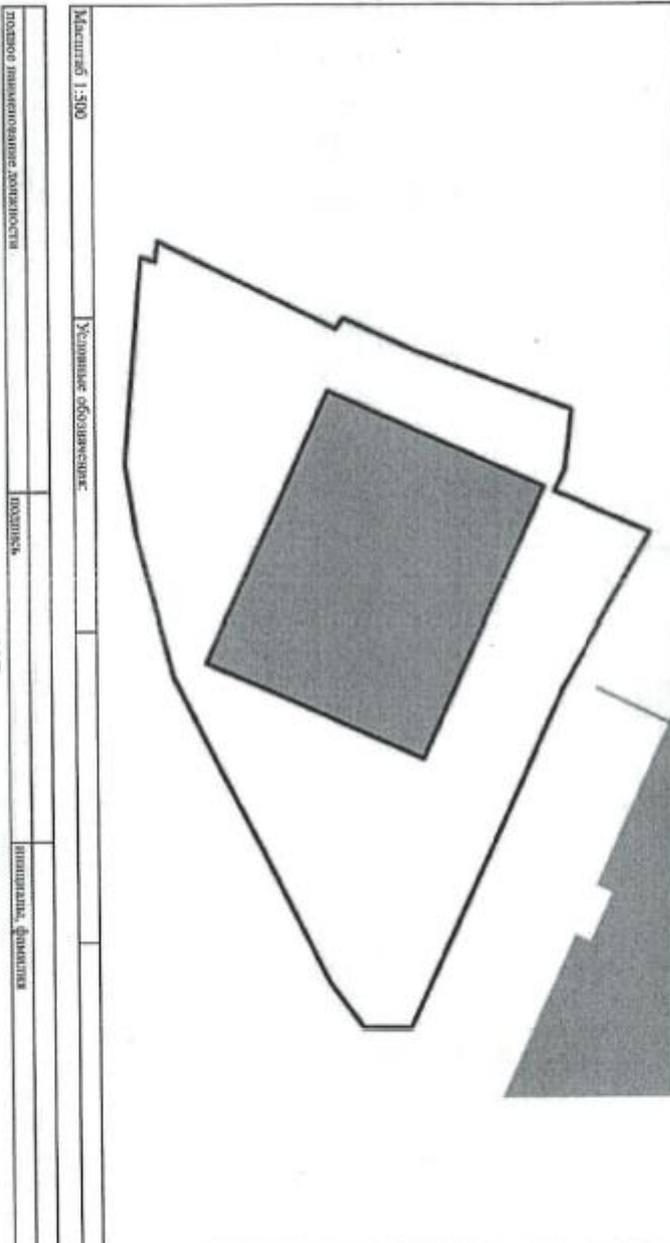
-5-



Лист 5 Лист 6

Выявлен по Единому государственному реестру недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист №1 Раппорт 5	Всего листов раппорта 5: 1
Лист №2 Раппорт 6	Всего листов раппорта 6: 10
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	



-6-



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

Этажность		Этажи	
Лист №1	Листа 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки 10
Квартальный номер		77-03-0011009-1100	
Схема расположения объекта недвижимости (часть объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
подпись выделенных объектов	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

-6-

Раздел 5.1 Лист 7

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

Здание		Имя объекта недвижимости		Всего листов раздела: 6		Всего листов выписки: 10	
Лист №1 Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2					
3 сентября 2020г.		77:05-0011009-1100					
Кадстровый номер:							
1. Сведения о пространственных характеристиках точек контура объекта недвижимости							
Система координат ПМСК Москва							
Номер точки	Координаты, м	Рисунок, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м		
	X	Y	4	5	Н1	Н2	7
1	-6496.06	15608.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-6508.95	15637.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-6531.8	15627.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-6518.91	15598.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-6496.06	15608.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

подпись	инициалы, фамилия
	М.П.

7-



Лист 8

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства			
Система координат ПМСК Москва			
Номера характерных точек контура	Координаты, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м
	X	Y	
1	2	3	4
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости			
данные отсутствуют			

ПОДПИСЬ ВЫПОЛНИВШЕГО ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.



Раздел 7 Лист 9

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

Лист №1 Раздел 7		Здание		Всего листов выписки: 10		
Всего листов раздела 7: 1		Всего объектов недвижимости		Всего разделов: 6		
3 сентября 2020г. Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100						
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-мест	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:05:0011009:13156	1	212.3463.0001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	707,8

Подпись	М.П.	Инициалы, фамилия
---------	------	-------------------

- 9 -



Раздел 8 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположенная помещения, машино-места на этаже (иные этажи)

Этажи		Здание	
над объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:05:0011009:1100		
Кадастровый номер:	77:05:0011009:13156		
1 этаж	ул. Рязань д.40		
здание в стадии разработки			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

-10-
-2-



Сведения об электронной подписи			
ФНО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, кв. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	017A6FC70057ABDE994A56C10E85FF21E7	Сертификат выдачи	ФУ БУ "ФУОП Росреестра"
Дата и время подписания	03.09.2020 22:45:40	Дата и время проверки	04.09.2020 10:43:12
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

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

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

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

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

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

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 500 руб.

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



Сморгунова

Е.А. Сморгунова



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

Нотариус *Сморгунова*



Арендодатель:

Андреев И.Н.
 Андреев И.Н./



Арендатор:

Кравченко П.А.
 Кравченко П.А./



Управление «М. 2» Управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Подразделение государственной регистрации
ДОП. СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации: 25.08.2021
Идентификационный номер государственной регистрации: 50:05/009/2021-5
Государственный регистрационный номер: 50:05/009/2021-5
Государственный регистрационный номер: 50:05/009/2021-5
Государственный регистрационный номер: 50:05/009/2021-5



**Договор
аренды нежилого помещения**

г. Москва

«15» сентября 2020 г.

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

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0011009:1100, находящегося на I этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, именуемую в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната I.

Границы Помещения согласованы Сторонами и отмечены на плане красными линиями (Приложение № 1 к Договору).

1.2. На момент заключения настоящего договора Объект принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 03.09.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.08.2020 г. сделана запись регистрации № 77:05:0011009:1100-77/051/2020-2.

1.3. Цель использования Помещения Арендатором: розничная торговля разливным пивом под торговой маркой «Пушкин».

1.4. Арендатор самостоятельно осуществляет свою деятельность на основании разрешительной документации (лицензий), предусмотренной законодательством Российской Федерации, вносит все платежи и предоставляет в органы государственной исполнительной власти отчеты, предусмотренные законодательством Российской Федерации в сфере природопользования и охраны окружающей среды, а также в сфере санитарно-эпидемиологического законодательства.

1.5. Арендодатель гарантирует и заверяет, что на момент подписания Договора Помещение находится в исправном состоянии, в споре/под арестом не находится, не имеет обременений, за исключением:

- Помещение входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации № 3936 от 30.12.2019 года. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом – 01.03.2025 г.

- аренда в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН: 7825706086, с 25.12.2017г. на 10 лет с даты государственной регистрации.

1.6. В период действия Договора Арендатор не вправе, без письменного разрешения Арендодателя, передавать арендуемое Помещение в пользование (субаренду) третьим лицам, отдавать арендные права по Договору в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, либо иным образом обременять предоставленные Арендатору по Договору права.



1.7. Арендатор вправе сдавать Помещение в субаренду, как в целом, так и какие-либо их части на своих условиях, при получении своевременного уведомления Арендодателя и получения письменного согласия от Арендодателя, при этом:

- Арендатор несет ответственность за действия субарендатора в отношении Помещения и за ущерб, причиненный субарендатором Помещению.

- в случае прекращения действия настоящего Договора, заключенные договоры субаренды считаются расторгнутыми.

- доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, в том числе в результате сдачи Помещения в субаренду, являются его собственностью.

1.8. Арендатор имеет право обозначать свое местонахождение в Помещении путем размещения вывески на фасадной части здания¹, указательных табличек и иное, только после письменного согласования с Арендодателем и в предусмотренном законодательством порядке. Арендатор обязуется возместить Арендодателю все убытки, возникшие в связи с повреждением фасада Здания по причине установки вывесок и табличек. В случае необходимости получения согласования государственных органов на размещение наружной рекламы, все необходимые действия для получения согласования производятся Арендатором своими силами и за свой счет.

1.9. В случае получения Арендодателем письменного запроса Арендатора на размещение вывески на фасадной части Здания, Арендодатель обязан в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса согласовать такое размещение либо направить письменный отказ Арендатору.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ И ЕГО ВОЗВРАТ

2.1. Предоставление Помещения, а также его возврат, оформляются Актами приема-передачи Помещения.

2.2. Помещение считается переданным в аренду с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения, который должен быть подписан Сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Форма Акта приема-передачи Помещения прилагается к настоящему Договору в качестве Приложения № 2.

В случае если Арендатор не принял Помещение и не подписал Акт приема-передачи Помещения без мотивированных возражений, то Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора. Договор является расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

2.3. Помещение передается в аренду в состоянии «как оно есть». Технические характеристики Помещения указываются в Акте приема-передачи Помещения.

2.4. Возврат Арендодателю Помещения должен быть произведен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента истечения действия Договора путем подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения.

2.5. Возвращаемое Арендатором Помещение должно находиться в исправном состоянии, с учетом нормального износа Помещения и произведенных неотделимых улучшений.

2.6. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения не являются его собственностью и в случае прекращения Договора подлежат передаче Арендодателю. Стоимость таких неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору.

К таковым улучшениям относятся любые улучшения Помещения, для демонтажа которых требуется применение слесарных, столярных или иных специальных инструментов, в том числе: система вентиляции, как в целом, так и любая ее часть, система кондиционирования как в целом, так и любая ее часть, включая внешние и внутренние блоки кондиционера, система освещения как в целом так и ее части, система пожарной сигнализации за исключением датчиков, система видеонаблюдения, кроме камер и мониторов, охранные системы за исключением датчиков, система тушения пожара и система удаления дыма в целом, все отделочные и декоративные элементы и материалы, включая двери, напольное покрытие, потолок, входная группа, внешние и наружные сети систем электроснабжения, исключая улучшения, являющиеся рекламно-информационным оформлением и/или содержащих символику Арендатора, в том числе вывески, панель-кронштейны, лайтбоксы в витринах и иные элементы оформления Арендатора на фасаде здания.

2.7. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью, после истечения действия Договора Арендатор обязан их демонтировать либо, на основании письменного соглашения, передать отделимые улучшения в собственность Арендодателю с возмещением Арендатору их стоимости.

¹ Здесь и далее «здание» - объект капитального строительства (здание) в котором находится Помещение



2.8. В случае прекращения Договора Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальный вид, в случае если перепланировка и/или неотделимые улучшения Помещения согласованы с Арендодателем.

2.9. При возврате Помещения Арендодателю в случае уклонения одной из Сторон от подписания Акта приема-передачи (возврата), Акт приема-передачи (возврата) подписывается добросовестной Стороной и Помещение считается переданным Арендодателю.

2.10. Если передаваемое Арендодателю Помещение не соответствует условиям п. 2.5. Договора, Акт приема-передачи (возврата) составляется с указанием состояния Помещения.

2.11. Если Арендатор, по окончании действия Договора или досрочного его расторжения не освободит Помещение от своего имущества в течение срока, указанного в п. 2.4. Договора Арендодатель уведомляет Арендатора о факте оставления имущества. В случае если Арендатор не предпринимает действия по вывозу оставленного имущества в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты уведомления, Арендодатель вправе по своему усмотрению вывезти все оставшееся имущество Арендатора и при этом не несет никакой ответственности перед Арендатором за сохранность данного имущества.

Настоящим пунктом Арендатор объявляет о своем отказе от права собственности и намерений сохранить какие-либо права на оставленное им в Помещении более чем на 3 (Три) рабочих дня с даты истечения срока действия Договора имущество, и передает его в собственность Арендодателя. Указанный отказ в соответствии со статьями 235, 236 Гражданского Кодекса Российской Федерации является основанием прекращения права собственности Арендатора на названное имущество.

2.12. В случае необходимости в осуществлении текущего ремонта при возврате Помещения, Арендатор его производит, либо возмещает Арендодателю стоимость текущего ремонта согласно смете, представленной Арендодателем и согласованной Сторонами, выставляемой на основании акта технического состояния Помещения, который должен быть подписан Сторонами после осмотра Помещения представителями Сторон не позднее, чем за 40 (Сорок) календарных дней до окончания срока действия Договора. В случае если одна из Сторон уклоняется или отказывается от подписания акта технического осмотра, другая Сторона составляет и подписывает акт технического осмотра в одностороннем порядке. Копия акта технического осмотра направляется не подписавшей Стороне. Производство ремонта/возмещение производится при досрочном расторжении Договора или по окончании действия Договора не позднее даты подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения, подписываемого при его возврате.

Для целей осмотра, указанного настоящим пунктом, Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ к Помещению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться Помещением в установленном Договором порядке при условии соблюдения Арендатором положений Договора, а также если такое пользование не ухудшает состояние Помещения, не создает угрозу безопасности или не сопряжено с осуществлением незаконных действий в Помещении.

Не препятствовать доступу в Помещение сотрудникам Арендатора, въезду на прилегающую к зданию территорию автотранспорта Арендатора, а также свободному доступу к Помещению посетителям Арендатора.

3.1.2. В случае аварии, пожара, затопления и других бедствий, произошедших не по вине Арендатора, как собственник Помещения содействовать Арендатору в разрешении вопросов по ликвидации последствий, возникших вследствие наступления вышеуказанных событий.

3.1.3. Предоставить Арендатору Помещение вместе со всеми его принадлежностями по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.2. Договора.

3.1.4. Выделить Арендатору для ведения деятельности в Помещении электрическую мощность в размере 15 кВт.

3.1.5. Заключить и поддерживать действующими договоры с соответствующими организациями на обеспечение Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, в том числе: электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, за исключением вывоза и утилизации отходов (мусора). Своевременно оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги. Взаимодействовать с поставщиками таких услуг.

3.1.6. До передачи Помещения Арендатору за свой счет завести в Помещение сети водоснабжения, водоотведения и канализации.

3.2. Арендодатель имеет право:



3.2.1. Получать арендную плату в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.2. Требовать от Арендатора исполнения обязательств по настоящему Договору и соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, в том числе своевременного внесения Арендатором Базовой и Переменной частей арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также возмещения убытков, понесенных Арендодателем по вине Арендатора вследствие нарушения Арендатором норм эксплуатации Помещений, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, или невыполнения других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. На доступ в Помещение с целью периодического (не чаще 2 раз в месяц) осмотра и осуществления контроля использования Помещения.

Осмотр может производиться при условии уведомления Арендатора не менее чем за 1 (Один) рабочий день в течение установленного Арендатором рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора без нарушения режима работы Арендатора.

В течение последних 3 (Трех) месяцев аренды в согласованное Арендатором время показывать Помещение потенциальным арендаторам.

3.2.4. В соответствии с пунктом 2 статьи 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации Арендодатель имеет право приостановить свое обязательство, предусмотренное п. 3.1.1. настоящего Договора, в случае неоднократного неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своего обязательства по внесению арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.5. Осуществлять технический надзор за проведением работ, указанных в п. 3.3.17 Договора.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Принять у Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.2. Договора.

3.3.2. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3. Договора.

3.3.3. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также самостоятельно получать все необходимые согласования и разрешения для ведения деятельности в Помещении.

3.3.4. Содержать Помещение в исправности, надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии, исключая возникновение источников возгорания, аварий, связанных с эксплуатацией электросети, систем тепло-, водоснабжения, канализации. Соблюдать правила эксплуатации Помещения и иные требования и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Помещения.

3.3.5. Бережно относиться к инженерным сетям, коммуникациям и оборудованию в Помещении.

3.3.6. Не устанавливать энергоемкое оборудование, а также электронагревательные приборы в количестве, превышающем разрешенные нагрузки на электрическую сеть Помещения.

3.3.7. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи по Договору.

3.3.8. В соответствии с условиями настоящего Договора возмещать расходы за потребленную электроэнергию, коммунальные и эксплуатационные услуги согласно счетам, выставляемым Арендодателем с приложением первичных документов, а именно: копии счетов, выставленных коммунальными службами и копий документов об оплате.

3.3.9. По истечении действия Договора, а также при его досрочном прекращении, не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, передать Помещение Арендодателю в удовлетворительном состоянии с учетом его нормального износа, а также безвозмездно передать Арендодателю все согласованно произведенные в Помещении перестройки и переделки, и улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда от конструкций Помещения, если иное не обусловлено отдельным соглашением.

3.3.10. В разумные сроки извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Помещению или зданию, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения или здания.

3.3.11. При нанесении ущерба Помещению по вине Арендатора, в том числе и в связи с неприятием Арендатором необходимых и своевременных мер по предотвращению ущерба, возмещать Арендодателю ущерб в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на основании письменного документально подтвержденного мотивированного требования Арендодателя. Определение ущерба производится в соответствии с п. 8.10. Договора.



3.3.12. Обеспечивать представителям Арендодателя, а также представителям обслуживающих организаций по рабочим дням и в рабочее время, с предварительным уведомлением Арендатора за 1 (Один) рабочий день, беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора, технического состояния Помещения и инженерных коммуникаций.

В случае возникновения аварийных ситуаций, требующих оперативного реагирования, Арендатор должен обеспечить представителям обслуживающих организаций доступ в Помещение в любое время суток без предварительного уведомления.

Обеспечивать в указанном порядке беспрепятственный доступ для снятия показаний с приборов учета электрической энергии (электрических счетчиков) и приборов учета холодной и горячей воды (водосчетчиков), проверки их технического состояния, а также при необходимости осуществления ремонтных работ, с предварительным уведомлением Арендатора за 1 (Один) рабочий день.

3.3.13. Выполнять в установленный срок предписания органов государственной противопожарной службы и иных контролирурующих органов о принятии мер по ликвидации выявленных нарушений, возникших в результате деятельности Арендатора.

3.3.14. При необходимости своевременно осуществлять текущий ремонт Помещения.

3.3.15. Получить письменное разрешение Арендодателя при передаче Помещения в субаренду третьим лицам на срок и условиях, не противоречащих Договору.

3.3.16. При необходимости согласовать с уполномоченными государственными органами размещение информационных и рекламных щитов, вывесок и табличек на стенах здания, где располагается Помещение.

3.3.17. Не производить никаких строительных и монтажных работ, а также капитального ремонта, перепланировок и реконструкции Помещения без письменного согласия Арендодателя.

В случае проведения переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения по инициативе Арендатора, Арендатор обязан до момента их проведения предоставить на согласование Арендодателю проект всех проводимых работ, а также провести за свой счет их утверждение и согласование в порядке, предусмотренном действующими нормативными актами, в течение 6 (Шести) календарных месяцев с момента получения согласия Арендодателя на проведение работ или с момента обнаружения Арендодателем факта осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения (в случае если данные работы выполнены без получения предварительного согласия Арендодателя).

После получения необходимых согласований передать всю подлинную документацию Арендодателю. При проведении в Помещении строительно-ремонтных, монтажных и иных работ Арендатор обязан соблюдать все действующие нормативные акты Российской Федерации и г. Москвы. На время согласования переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения Арендатор самостоятельно урегулирует вопросы с контролирующими органами и несет расходы, в случае необходимости, по оплате штрафов.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Заключать договоры с третьими лицами на оказание Арендатору круглосуточно услуг по охране Помещения и имущества Арендатора.

3.4.2. Установить в Помещении охранно-пожарную и тревожную сигнализацию.

3.4.3. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации Помещения и использовать Помещение круглосуточно, включая выходные и праздничные дни.

3.4.4. Размещать информационные конструкции, рекламные щиты, вывески и таблички с рекламой своей деятельности на стенах здания в границах Помещения, при условии согласования указанных действий с уполномоченными государственными органами.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, которая состоит из двух частей: Базовой и Переменной.

Арендная плата исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения и начисляется до момента возврата Помещения обратно Арендодателю, т.е. до момента подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) Помещения от Арендатора Арендодателю.

Арендатор не освобождается от выплаты арендной платы при приостановлении коммерческой деятельности Арендатора на основании решений контролирующих органов и судебных актов, связанных с произведенными перепланировками и реконструкциями Помещения, а также в связи с ведением Арендатором хозяйственной деятельности.



4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц в том числе НДС 20%.

4.1.2. Базовая часть арендной платы оплачивается ежемесячно не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца, за который производится оплата, путём перечисления на расчетный счет Арендодателя.

Базовая часть Арендной платы за первый месяц аренды подлежит оплате Арендатором в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.1.3. Переменная часть Арендной платы состоит из компенсации расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг (далее – «коммунальные услуги»), а именно:

- расходы на электроэнергию;
- расходы за теплоснабжение (отопление), подогрев воды;
- расходы за водоснабжение и водоотведение.

4.1.4. Стоимость коммунальных услуг определяется Арендодателем по тарифам организаций поставщиков таких услуг за соответствующий период. Количество потребленных Арендатором коммунальных услуг определяются Арендодателем на основании показаний соответствующих приборов учета. В случае отсутствия приборов учета, определение количества потребляемых Арендатором коммунальных услуг производится расчетным путем пропорционально площади арендуемого Помещения к общей площади помещений, в отношении которой выставлен соответствующий счет на коммунальные услуги.

4.1.5. Оплата указанных услуг и расходов производится Арендодателем самостоятельно и возмещается Арендатором на основании выставленного Арендодателем счета, акта и счет-фактуры.

Оплата Переменной части арендной платы осуществляется Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя вышеуказанных документов (счет, акт, счет-фактура).

4.1.6. Арендатор вправе запросить, а Арендодатель обязан предоставить Арендатору в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты запроса Арендатора документы, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы.

4.2. Расчетным периодом является календарный месяц.

Размер арендной платы за неполный первый календарный месяц аренды составляет 161 000 (Сто шестьдесят одну тысячу) рублей в месяц в том числе НДС 20%.

4.3. Изменение площади Помещения в результате перепланировки (внутри общего периметра Помещения) не является основанием для изменения размера арендной платы.

4.4. Все суммы, подлежащие выплате Арендодателю, перечисляются на его расчетный счет, указанный в настоящем Договоре.

Арендная плата и любой платеж в рамках Договора считаются оплаченными Арендатором в день, когда они фактически и в полном объеме поступили на корреспондентский счета банка Арендодателя.

4.5. Обеспечительный платеж.

4.5.1. Не позднее 3 (трех) банковских дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора Арендатор перечисляет Арендодателю Обеспечительный платеж в размере 161 000 (сто шестидесяти одной тысячи) рублей, в том числе НДС 20%.

4.5.2. Для целей Договора «Обеспечительный платеж» – это денежная сумма, перечисляемая Арендатором для целей обеспечения (гарантии) надлежащего исполнения обязательств Арендатора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, установленным Сторонами в соответствии со статьей 381.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации. Обеспечительный платеж не является разновидностью Арендной платы по Договору, либо составной частью Арендной платы.

4.5.3. Размер Обеспечительного платежа после начала ведения коммерческой деятельности Арендатором и до момента прекращения действия настоящего Договора составляет 161 000 (сто шестьдесят одну тысячу) рублей, в том числе НДС 20%.

4.5.4. Любой доход, который может быть получен Арендодателем от использования суммы Обеспечительного платежа, принадлежит исключительно Арендодателю. Обеспечительный платеж остается у Арендодателя в течение всего периода действия Договора, проценты на Обеспечительный платеж не начисляются и не подлежат выплате Арендатору.

4.5.5. Арендатор не вправе передавать или обременять свои права в отношении Обеспечительного платежа, и любая такая передача или обременение будут недействительны и не повлекут правовых последствий ни для Арендодателя, ни для его правопреемников.



4.5.6. Если Арендатор задерживает или не оплачивает какие-либо из платежей, причитающихся по Договору, или является виновником повреждений занимаемого им недвижимого имущества, Арендодатель вправе удерживать из Обеспечительного платежа денежные суммы в следующем порядке:

– в размере непополненной суммы в случае полного либо частичного неисполнения Арендатором в срок, установленный Договором, обязательства по уплате Арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, и непополнения Арендодателем таких сумм в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о просрочке в их выплате;

– в размере затрат, понесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором ущерба Помещению в случае непополнения Арендодателем таких сумм в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя с требованием об их уплате. Определение ущерба производится в соответствии с п. 8.10. Договора.

В случае невыполнения Арендатором требований Арендодателя в указанный в настоящем пункте срок, Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме об удержании суммы, необходимой для устранения данного нарушения из суммы Обеспечительного платежа. Такое уведомление должно быть направлено Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты осуществления удержания Арендодателем и должно содержать расчет суммы, подлежащей удержанию, информацию о причине ее удержания и дате производства удержания денежной суммы, а также требование о восстановлении размера Обеспечительного платежа.

Арендатор обязан выплатить Арендодателю соответствующую сумму в целях восстановления размера Обеспечительного платежа в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного требования Арендодателя.

4.5.7. При прекращении действия Договора Обеспечительный платеж засчитывается Арендодателем как Базовая часть арендной платы в счет оплаты последнего месяца (месяцев) аренды в сумме, внесенной Арендатором, или, в случае удержаний, произведенных Арендодателем в рамках Договора и не воспользованных Арендатором, в сумме, оставшейся неиспользованной.

Если такой суммы недостаточно для произведения окончательных расчетов, Арендатор обязуется доплатить разницу в срок, не более 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания Акта возврата Помещения.

Если такая сумма избыточна для произведения окончательных расчетов, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору разницу в срок, не более 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания Акта возврата Помещения.

4.5.8. В случае смены собственника (собственников) Помещения Арендодатель обязан передать новому собственнику (собственникам) Обеспечительный платеж, при условии сохранения вышеуказанных прав Арендатора по Договору.

4.5.9. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора по вине Арендатора или отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 7.5. Договора, Обеспечительный платеж не засчитывается в качестве Базовой части арендной платы за последний месяц аренды Помещения, а удерживается Арендодателем в качестве неустойки.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу от даты его подписания обеими Сторонами. Срок аренды Помещения составляет 11 (Одиннадцать) месяцев и исчисляется от даты подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

По окончании указанного в настоящем пункте срока аренды, настоящий договор подлежит автоматической пролонгации на тот же срок на тех же условиях если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении в срок не позднее 1 (Одного) месяца до даты окончания срока его действия.

5.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя по нему обязательств.

5.3. В случае прекращения настоящего договора как по истечении срока, так и при его досрочном расторжении, Арендатор не имеет права пользоваться Помещением, а обязан освободить его и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в сроки, указанные в п. 2.4. настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.



6.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы или иных платежей и сумм, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан уплатить неустойку (пеню) с первого по десятый (включительно) день просрочки в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от суммы соответствующей задолженности за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого дня в размере 1% (Одного процента) от суммы задолженности. Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендодателем требования об уплате и выставления счета.

Если своевременный платеж Арендатором не совершён ввиду некорректного оформления платежных документов или реквизитов по вине Арендодателя, либо Арендатором выявлено несоответствие сумм, содержащихся в счетах и прочих документах Арендодателя, Арендодатель не вправе применять какие-либо санкции/начислять пени.

6.3. В случае непредставления Арендодателем Арендатору Помещения по Акту приёма-передачи в срок, установленный Договором, Арендодатель уплачивает пеню в размере с первого по десятый (включительно) день просрочки в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от суммы Базовой части Арендной платы, установленной п. 4.1. Договора за период с первого по четвертый месяц аренды, за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого дня в размере 1% (Одного процента). Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендатором требования об уплате и выставления счета.

6.4. При неисполнении Арендатором обязанности по возврату Арендодателю Помещения по окончании срока действия Договора или при его досрочном прекращении, в сроки предусмотренные п. 2.4. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере арендной платы за все время просрочки. При этом Арендатор не освобождается от внесения арендной платы за время просрочки возврата Помещения.

6.5. Исполнение санкций по Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности, за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными действиями.

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в пятидневный срок известить о них в письменном виде другую Сторону. Другая Сторона, в случае необходимости, вправе потребовать предоставление соответствующих подтверждающих документов, выданных компетентными государственными органами.

6.7. Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного им в аренду по Договору Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им. При этом Арендатор вправе потребовать от Арендодателя возмещения своих нарушенных имущественных интересов в формах, предусмотренных статьей 612 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

6.8. Споры между Сторонами (в случае недостижения согласия путем переговоров) рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.

6.9. Ответственность Сторон в части возмещения убытков ограничивается суммой реального ущерба.

6.10. Арендодатель не несет ответственности за деятельность Арендатора. В случае наложения взыскания на Арендодателя по вине Арендатора со стороны государственных, муниципальных органов, Арендодатель имеет право в регрессном порядке взыскать эти суммы с Арендатора. Оплата Арендатором указанных затрат осуществляется на основании письменного требования Арендодателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором указанного требования.

6.11. В случае если в течение срока действия настоящего Договора, Арендодатель понесет ущерб, связанный с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, Арендодатель имеет право возместить данный ущерб (подтвержденный документально) за счет Обеспечительного платежа или его части, уведомив об этом Арендатора, а Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней внести или пополнить Обеспечительный платеж. В случае если Арендатор не исполнил данное обязательство, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.12. В случае осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения без согласия Арендодателя Арендатор обязуется выплатить Арендодателю штраф в размере, равном размеру Обеспечительного платежа по настоящему Договору, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента обнаружения Арендодателем факта осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения. В случае если штраф не будет выплачен в



течение указанного срока, то Арендодатель имеет право удерживать указанный штраф из суммы Обеспечительного платежа, уведомив об этом Арендатора, а Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней внести или пополнить Обеспечительный платеж.

6.13. Предъявление любой из Сторон к другой Стороне требования об уплате неустойки (штрафа, пени) является правом, но не обязанностью Сторон.

6.14. Арендодатель не несет ответственности за прекращенное предоставление соответствующей услуги в случае аварий, прекращения водо-, тепло-, энергообеспечения в связи с проведением поставщиком этих услуг профилактических работ и иных случаев, не зависящих от Арендодателя.

6.15. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения Арендодателем обязательств по Договору, осуществляются за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе и по соглашению Сторон путем подписания двустороннего Соглашения к Договору.

7.2. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, когда Арендатор:

задерживает оплату арендных платежей более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней по истечении установленного Договором срока платежа (в случае оплаты Арендатором задолженности в полном размере, воспользоваться данным правом Арендодатель может в срок не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты возникновения задолженности);

пользуется Помещением не по назначению, установленному Договором;
предоставляет Помещение в пользование (субаренду) третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя, либо иным образом обременяет предоставленные ему по договору права;
производит перепланировку Помещения или переоборудование с нарушением условий настоящего Договора;

нарушает обязанности, предусмотренные п. 3.3.17 Договора;
нарушает или не выполняет условия настоящего Договора, что влечет нанесение ущерба Помещению и/или его инженерным коммуникациям.

7.3. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора если:

Арендодатель не предоставил в установленные Договором сроки Помещение для временного пользования Арендатором либо создает препятствия (не устраняет возникшие препятствия) по пользованию Помещением;

переданное Помещение имеет недостатки, препятствующие его использованию для коммерческой деятельности Арендатора, не оговоренные Арендодателем при заключении Договора, или которые не были заранее известны Арендатору и не обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Сторона, намеренная в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае возникновения нарушений, указанных в п. 7.2. или п. 7.3. Договора, должна направить другой Стороне письменное требование об устранении выявленного нарушения. В случаях неустранения виновной Стороной выявленных нарушений в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты отправки соответствующего требования Договор прекращает свое действие на следующий день после истечения указанного срока.

7.5. Если Арендатором принято решение о прекращении своей деятельности в арендуемом Помещении, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора. При этом Арендатор уведомляет Арендодателя о расторжении Договора не менее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения Договора, после чего Договор считается автоматически расторгнутым. Возврат Помещения осуществляется по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном Договором.

При соблюдении указанного срока уведомления Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору или зачету в счет уплаты арендной платы за последний месяц аренды в порядке, предусмотренном п. 4.6.7. Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Переход права собственности на переданное в аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

8.2. Договор может быть дополнен или изменен по письменному соглашению Сторон.



8.3. С момента подписания Акта приема-передачи Помещения по Договору все предыдущие письменные и устные соглашения, договоры, предварительные договоренности между Сторонами, регулирующие условия аренды Помещения, утрачивают силу.

8.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме, и будут считаться врученными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, или доставлены лично по адресам Сторон Договора, указанным в Договоре.

Сторона по Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в Договоре.

Факт поступления почтового отправления подтверждается распечаткой почтового идентификатора отправления.

Каждая Сторона несет риск неполучения от другой Стороны корреспонденции, если она отказывается от ее получения в почтовом отделении, от почтовых работников или курьеров, или не является в почтовое отделение по соответствующему извещению. В таком случае датой надлежащего вручения будет считаться 6 (Шестой) рабочий день с даты прибытия почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в Договоре.

8.5. Договор составлен и подписан Сторонами в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

8.6. Все Приложения, приведенные в тексте Договора, являются неотъемлемой частью Договора.

8.7. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих наименований, реквизитов, адресов (Арендодатель дополнительно с приложением копий соответствующих документов – о смене собственника Помещения, системы налогообложения) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их изменения.

Сторона, своевременно не выполнившая требования настоящего пункта, несет риск возникновения неблагоприятных последствий, вызванных не уведомлением другой Стороны об указанных изменениях.

8.8. Недействительность какой-либо нормы Договора не влечет недействительность Договора и прочих его норм.

8.9. Арендодатель имеет право без согласия Арендатора передавать Помещение в залог, продавать Помещение другому лицу. В случае смены Собственника Помещения все права и обязанности, вытекающие из Договора, переходят к его правопреемникам.

8.10. Размер ущерба должен совместно оцениваться Сторонами и определяться в соответствующем акте. В случае если Стороны не смогли договориться о размере ущерба в течение 10 (Десяти) рабочих дней, Арендодатель или Арендатор вправе привлечь независимого оценщика, при этом осмотр Помещения и /или иного имущества Арендодателя на предмет оценки происходит в присутствии Арендодателя и Арендатора. Заграты на проведение оценки оплачиваются Стороной, причинившей ущерб.

8.11. Арендатор подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, управление которыми осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, управление которыми осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал».

8.12. Арендатор подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора не является участником ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до окончания срока действия настоящего Договора не будет инициировать процесс приобретения долей ООО УК «Альфа-Капитал».

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. Арендодатель:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
e-mail: E.Nikitina@alfacapital.ru.



9.2. Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.

E-mail:
Телефон:

10. ПОДПИСИ СТОРОН

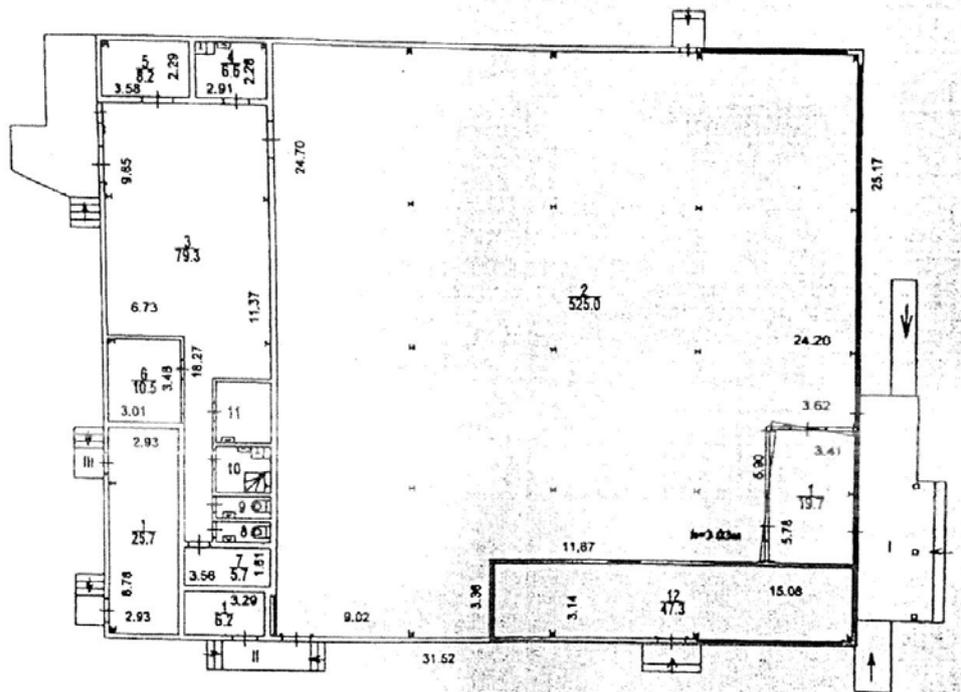
Арендодатель	Арендатор
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»	ИП Саратовкин Д.А.
Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами	
 /Антипов Н.Н.	 /Саратовкин Д.А./



Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
от «15» *сентября* 2022 г.

Границы Помещения

1 ЭТАЖ



Арендодатель

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Альфа-Капитал Арендный
поток»
Директор Центра по работе с
институциональными и корпоративными
клиентами



/Антипов Н.Н.

Арендатор

ИП Саратовкин Д.А.



/Саратовкин Д.А./



Приложение № 2
к Договору аренды № 0/4 от « 15 » сентября 2020 г.

Акт
приема-передачи Помещения

г. Москва

« 15 » сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №178/19 от 20.12.2019 года, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», подписали настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды № 0/4 от « 15 » сентября 2020 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0011009:1100, находящегося на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, именуемую в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1 (далее по тексту – «Помещение»);
2. Помещение осмотрено арендатором и находится в нормальном состоянии, без видимых дефектов и недостатков, свободном от имущества третьих лиц.
3. Показания приборов учета на дату приема-передачи помещений:
Электросчетчик № _____;
Счетчик холодной воды № _____;
Счетчик горячей воды № _____;
Счетчик отопления № _____;
4. Размер и порядок внесения арендной платы за пользование вышеуказанным Помещением указаны в Договоре аренды № _____ от « _____ » _____ г. и взимается с момента подписания настоящего Акта.
5. Настоящий Акт приема-передачи Помещения составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора.

Арендодатель
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Альфа-Капитал Арендный
поток»

Арендатор
Индивидуальный предприниматель Саратовкин
Дмитрий Александрович

Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами

И.П. компания
Альфа-Капитал
/Антипов Н.Н./



/Саратовкин Д.А./



вх от 12.11.2020

**Дополнительное соглашение № 1 к Договору
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.**

г. Москва

«30» октября 2020 г.

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

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 01 ноября 2020г.:

«4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:
- с даты подписания Сторонами настоящего Договора по 31.10.2020г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.11.2020г. по 28.02.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.03.2021г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%».

2. Все остальные условия договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 ноября 2020 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

5. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе

с институциональными и корпоративными клиентами

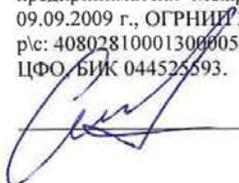
ООО УК «Альфа-Капитал»



/Антипов Н.Н./

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317,
р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.

 / Саратовкин Д.А./



вх от 10.02.2021

**Дополнительное соглашение № 2 к Договору
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.**

г. Москва

«17» декабря 2020 г.

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

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 15 сентября 2020г.:

«1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0011009:1100, находящегося на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясеневая, д. 40, именуемую в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1. Границы Помещения согласованы Сторонами и отмечены на плане красными линиями (Приложение № 1 к Договору)».

2. Изложить п. 1 Приложения № 2 Договора (Акт приема-передачи Помещения) в следующей редакции и применять его с 15 сентября 2020г.:

«В соответствии с условиями Договора аренды № б/н от «15» сентября 2020 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0011009:1100, находящегося на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясеневая, д. 40, именуемую в дальнейшем «Помещение», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1 (далее по тексту – "Помещение").»

3. Все остальные условия договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 15 сентября 2020 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе
с институциональными и корпоративными клиентами
ООО УК «Альфа-Капитал»



/Антипов Н.Н./

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317
р/с: 40802810001300000593 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593



Саратовкин Д.А./



вс от 01.04.2021

**Дополнительное соглашение № 3 к Договору
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.**

г. Москва

«30» марта 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №232/20 от 22.12.2020 года, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

- Изложить п. 4.1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 01 апреля 2021г.:
«4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:
- с даты подписания Сторонами настоящего Договора по 31.10.2020г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.11.2020г. по 28.02.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 20%;
- с 01.03.2021г. по 31.03.2021г. - 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей, в том числе НДС 20%;
- с 01.04.2021г. по 30.04.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 20%;
- с 01.05.2021г. по 30.05.2021г. – 96 774,19 (Девяносто шесть тысяч семьсот семьдесят четыре) рубля 19 копеек, в том числе НДС 20%»
- Стороны пришли к соглашению последним днем срока аренды считать «25» мая 2021 г. Арендатор обязуется вернуть арендуемое помещение по Акту приема-передачи Помещения из аренды «25» мая 2021 года.
- Все остальные условия договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 апреля 2021 г. и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,
юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва,
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе
с институциональными и корпоративными клиентами
ООО УК «Альфа-Капитал»



Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317
р/с: 4080281000130000593 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593



№ от 23.04.2021

Дополнительное соглашение № 4 к Договору
аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г.

г. Москва

«20» апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, и осуществляющее доверительное управление №21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года выдана ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №232/20 от 22.12.2020 года, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Сторонами», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения от «15» сентября 2020г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1.1 Договора в следующей редакции и применять его с 01 мая 2021г.:
«4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:
- с даты подписания Сторонами настоящего Договора по 31.10.2020г. – 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.11.2020г. по 28.02.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.03.2021г. по 31.03.2021г. – 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.04.2021г. по 30.04.2021г. – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.05.2021г. по 30.04.2022г. – 135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20%;
- с 01.05.2022 – до окончания срока действия Договора – 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц, в том числе НДС 20%».
2. Все остальные условия договора, не зафиксированные настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 мая 2021 г., и прекращает свое действие по истечению срока аренды при условии выполнения Сторонами всех своих обязательств по договору.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
5. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469,
юридический адрес: 123001, гор. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
р/с: 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК», гор. Москва,
к/с: 30101810200000000593, БИК 044525593

Директор Центра по работе
с институциональными и корпоративными клиентами
ООО УК «Альфа-Капитал»



Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317
р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.



/ Саратовкин Д.А./





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор	171A730052AD5F9243E578181974580B с 25.06.2021 09:49 по 25.06.2022 09:49 GMT+03:00	31.03.2022 15:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	31.03.2022 17:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа