ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0425-46

Отчет об оценке

нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38

Дата оценки	25 апреля 2025 года
Дата составления отчета	25 апреля 2025 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал»
	Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Федосеева Наталья Владимировна

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

Labrium consulting

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 2 из 246

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 № 43 от 17 апреля 2025 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 следующего имущества:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 2/1, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 4Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 5Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34,

(далее – Объект оценки) по состоянию на 25 апреля 2025 года (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Результаты оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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 нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34[1], с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, определенная для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» по состоянию на 25 апреля 2025 г. составляет:

204 300 000 (Двести четыре миллиона триста тысяч) рублей без учета НДС [2],

в том числе:

- справедливая стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34[3], с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая

[1] *Расчет стоимости Объекта оценки проводился без учета наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.*

[2] *Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности помещений, таким образом, результат стоимости, указанный попозиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно*

[3] *Расчет стоимости Объекта оценки проводился без учета наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 3 из 246

Серпуховская, дом 46, строение 34, определенная для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» по состоянию на 25 апреля 2025 г. составляет:

204 300 000 (Двести четыре миллиона триста тысяч) рублей без учета НДС [4],

Таблица № 1. Результаты оценки Объекта оценки попозиционно

Наименование	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 2/1, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34	191 000 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 4Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34	7 000 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 5Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34	6 300 000
Итого	**204 300 000**

- справедливая стоимость[5] права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38 (доли 1 975/10 000), расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, принята равной:

0 (Ноль) рублей РФ.[6]

Ограничения и пределы применения полученного результата: в соответствии с ч.2 ст. 12 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной 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.

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

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.
Оценщик
Федосеева Н. В.

---

[4] Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности помещений, таким образом, результат стоимости, указанный попозиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно

[5] 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.

[6] 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 рассматриваются встроенные нежилые помещения, расположенные в здании ОКС, находящемся на земельном участке, оформленном в аренду по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом прав аренды на земельный участок (доля земельного участка, приходящаяся на оцениваемые нежилые помещения составляет 1975/10000), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость частей ОКС – помещений (или ОКС) 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.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 4 из 246

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 12
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения 13
1.5. Используемые стандарты оценки 16
1.6. Процесс оценки 17
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.1. Состав Объекта оценки 17
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных 18
2.3. Юридическое описание 19
2.4. Описание местоположения 21
2.5. Описание земельного участка 24
2.6. Описание улучшений 26
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА 32
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 32
3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки 36
3.3. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы в формате стрит-ритейл 36
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 38
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 43
3.3.3. Основные выводы 52
3.4. Анализ ликвидности 52
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 53
РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ 53
5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки 53
5.2. Сравнительный подход 58
5.2.1. Выявление сопоставимых объектов 58
5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 61
5.2.3. Внесение корректировок 61
5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом 69
5.3. Доходный подход 71
5.3.1. Выбор модели денежного потока 71
5.3.2. Определение длительности прогнозного периода 71
5.3.3. Прогноз ПВД 72
5.3.4. Прогноз ДВД 84
5.3.5. Прогноз операционных расходов (ОР) 85
5.3.6. Прогноз чистых операционных доходов (ЧОД) 85
5.3.7. Определение ставки дисконтирования 86
5.3.8. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 87
5.3.9. Расчет терминальной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 87
5.3.10. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода 88
РАЗДЕЛ 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ 88
ПРИЛОЖЕНИЯ 93
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 94
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 95
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 102
Копии иных материалов. не обеспеченных свободным доступом к ним 135
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 141

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 5 из 246

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 43 от 17 апреля 2025 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета об оценке	ИО-0425-46 от 25 апреля 2025 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Недвижимое имущество в составе: • нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 2/1, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34; • нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 4Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34; • нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 5Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 281 548 652 руб. с НДС Доходный: 218 244 946 руб. с НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	**Справедливая стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34[7], с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, определенная для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» по состоянию на 25 апреля 2025 г. составляет:** **204 300 000 (Двести четыре миллиона триста 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.)).
Степень ликвидности Объекта оценки	Средняя

1.2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 43

к договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке

от «26» ноября 2019 г.

г. Москва **«17» апреля 2025 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

[7] *Расчет стоимости Объекта оценки проводился без учета наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 6 из 246

инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/25 от 01.01.2025 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 № 43 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 нижеуказанным специалистом-оценщиком (далее по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющих соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1. **Федосеева Наталья Владимировна**, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000659 от 02 декабря 2024 года , страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037073-1 от 24 мая 2024 года по направлению «Оценка недвижимости», членство в Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), свидетельство № 006304 от 29 января 2010 года, место нахождения СРО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 14 (Четырнадцати) 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.

Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, Дополнительное соглашение № 2 от 22 ноября 2024 г., срок действия договора страхования: с 22 декабря 2024 года по 31 декабря 2026 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Размер дополнительной ответственности Исполнителя ограничивается страховой суммой 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей, указанной в полисе ПАО СК «Росгосстрах» № 27808100-470802623679-134-131. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (едиными)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».

Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.

3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

4. При проведении оценки Оценщик применяет следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 7 из 246

4.1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (в действующей редакции);

4.8. 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);

4.9. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.

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

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

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 2/1, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 4Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 5Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34.

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

7. Вид стоимости: справедливая стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

8. Предпосылки стоимости и основания для их установления:

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- Дата оценки: 25.04.2025 г.;
- Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 8 из 246

- Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).

Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.

9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 25.04.2025 г.

10. Форма представления итоговой стоимости: Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.

11. Общие допущения и ограничения:

11.1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11.2. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

11.3. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.

11.4. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

11.5. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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.

11.6. Владелец / покупатель 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, недо-

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 9 из 246

ступной 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.

11.7. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

11.8. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

11.9. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

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

11.11. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность 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.

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

11.13. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

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

11.15. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

11.16. 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.

11.17. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

11.18. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной не-

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 10 из 246

определенности 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.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

11.19. 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 измеряема 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 Исполнителя / 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 Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

11.20. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

12. Специальные допущения: Необходимость специальных допущений не выявлена.
13. Иные существенные допущения: Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
14. Ограничения оценки: Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.

15. 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 собственности.

Ограничения (обременения) права – доверительное управление, аренда.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 11 из 246

16. 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.

17. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки: Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

18. Указание на форму составления отчета об оценке: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).

19. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;
- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;
- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;
- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

20. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее 25 апреля 2025 г.

21. Стоимость услуг по настоящему Заданию на оценку составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ.

22. 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.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»)
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	1027739292283 от 01 октября 2002 г.
Место нахождения	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.	Федосеева Наталья Владимировна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	natalja.fedoseeva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 006304 от 29 января 2010 года. Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5.
Страхование	ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000659 от 02 декабря 2024 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 12 из 246

Показатель	Характеристика
Полное и (или) сокращенное наименование Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица Место нахождения	(ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ОГРН 1027804899968 Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
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	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.

2. Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.

3. 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.

4. Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.

6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.

7. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.

8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.

9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

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

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке целиком (или любую из его частей) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отдельные части отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 13 из 246

Специальные допущения и ограничения согласно Заданию на оценку.

Необходимость специальных допущений не выявлена.

Иные существенные допущения согласно Заданию на оценку

12. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

13. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.

15. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

16. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в не задокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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.

17. Владелец / покупатель 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.

18. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

19. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматривать-

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 14 из 246

ся как его собственные утверждения.

20. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

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

22. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность 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.

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

24. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

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

26. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

27. 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.

28. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

29. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

30. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специаль-

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 15 из 246

ной 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 измеряема 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 Исполнителя / 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 Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

31. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком

32. Специальные допущения: Необходимость специальных допущений не выявлена.

33. Иные существенные допущения: Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления 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.

34. Ограничения оценки: Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.

35. 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 собственности.

Ограничения (обременения) права – аренда.

36. 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.

Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку. Отсутствуют.

1.5. Используемые стандарты оценки

Общие стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 16 из 246

14.04.2022 г. N 200).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 (ред. от 14.04.2022).

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.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий Отчет об оценке.

1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 43 от 17 апреля 2025 г. является недвижимое имущество в составе:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 2/1, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 4Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 5Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 17 из 246

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.

Дополнительное соглашение №1 от 01 ноября 2016 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года.

Дополнительное соглашение №2 от 04 июля 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года.

Дополнительное соглашение №3 от 05 ноября 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года.

Дополнительное соглашение №4 от 07 сентября 2021 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года.

Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-059320 от 07.10.2022.

Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-059320 от 07.10.2022.

Уведомление от 19.12.2024 № 33-6-776999/24-(0)-1 об изменении кадастровой стоимости земельного участка с 01.01.2025 и размера годовой арендной платы за земельный участок

Дополнительное соглашение № 5 от 04 апреля 2025 года к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015 года

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.04.2025 г . № КУВИ-001/2025-94133013

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.04.2025 г . № КУВИ-001/2025-94132442

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132051

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.04.2025 г . № КУВИ-001/2025-94335268

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы (R4S GROUP и др.), справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, Malina Property, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

Анализ полноты и достоверности используемой информации

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация была получена Оценщиком от Заказчика и / или правообладателя Объекта оценки, при необходимости – экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом Оценщик учитывал допущения оценки и компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 18 из 246

Способы получения информации включали в себя составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки (если оговорено в Задании на оценку), интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

Информация, предоставленная Заказчиком и использованная Оценщиком при проведении оценки, подтверждена одним из следующих способов (либо вместе взятыми):

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В соответствии с п.10 ФСО III, признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Оценщик провел соответствующий анализ, используя доступные ему для этого средства и методы. В настоящем Отчете:

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, с учетом принятых при проведении оценки допущений, информация, использованная при проведении оценки, признается Оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

2.3. Юридическое описание

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

Показатель	Характеристика
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право общей долевой собственности (долевая собственность)
Реквизиты правообладателя	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 [8]
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц[9]	Доверительное управление, аренда
Балансовая стоимость	Не предоставлена

На дату оценки по Объекту оценки заключен договор аренды: Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года (с учетом Дополнительных соглашений №1 от 01 ноября 2016 г., № 2 от 04 июля 2020 г., №3 от 05 ноября 2020 г, № 4 от 07 сентября 2021 г., № 5 от 04.04.2025 г.) заключен на помещение общей площадью 573 кв. м сроком до 17 января 2030 г (включительно). Описание условий договора представлено ниже:

Таблица № 6. Описание условий договора аренды нежилого помещения № 6363 от 07.09.2015 г.

Показатель	Характеристика
Основание возникновения права аренды у арендатора	Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. сроком до 17 января 2030 г (включительно) с учетом с учетом Дополнительных соглашений №№ 1-5.
Сведения о государственной регистрации договора аренды в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной	17.01.2017 г, 77:01:0006012:4047-77/003/2017-2 в пользу ООО «Агроторг», ИНН 7825706086; 30.03.2021 г, 77:01:0006012:4442-77/051/2021-2 в пользу ООО «Агроторг», ИНН 7825706086;

[8] 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

[9] 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

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 19 из 246

Показатель	Характеристика
	27.05.2021 г, 77:01:0006012:4443-77/051/2021-5 в пользу ООО «Агроторг», ИНН 7825706086;
Срок аренды	До 17.01.2030г[10]
Определение правомочий арендатора[11]	Согласно условиям договора, целевым назначением помещения является розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Арендатор имеет право разместить в помещении административные, складские и подсобные помещения. Арендатор имеет право сдавать в субаренду без дополнительного разрешения Арендодателя помещение или его часть.
Ежемесячная арендная плата и условия индексации (при наличии)	С 01.04.2025г. размер ежемесячной арендной платы составляет 1 785 000 (Один миллион семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС. Арендная плата по договору включает эксплуатационные расходы и не включает расходы на коммунальные услуги. Индексация не предусмотрена.
Ежемесячная арендная плата за оцениваемые помещения согласно договору аренды с учетом НДС, руб.	2 142 000
Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	44 859*
Условия расторжения договора	Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.

* Согласно анализу рынка, диапазон рыночных арендных ставок составляет 43 127 -87432 руб./кв. м./год, контрактная арендная ставка входит в диапазон рыночных арендных ставок. Диапазон рыночного коэффициента недозагрузки составляет 3%-11,25%. С учетом долгосрочного характера договора аренды, отсутствия недозагрузки помещений, условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

Согласно Заданию на оценку, оценка нежилых помещений проводится с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34:

Таблица № 7. Описание права аренды земельного участка

Показатель	Характеристика
Основание возникновения права аренды у арендатора	Договор аренды земельных участков № М-01-059320 от 07.10.2022. Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-059320 от 07.10.2022. Доля Арендатора – 1 975/10 000.
Сведения о государственной регистрации договора аренды в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной	н/д
Срок аренды	с 25 мая 2021 г. до 07 сентября 2071 г.
Определение правомочий арендатора[12]	Соглашение. п. 1. Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на участке и принадлежащих Арендаторам. Согласно п. 11.3 Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений. Договор аренды. Арендатор имеет права и обязанности: п. 5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором. п. 5.1.2. 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. п. 5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом испол-

[10] *Согласно Дополнительного соглашения № 5 от 04.04.2025 г в Договору аренды нежилого помещения № 6363 от 07.09.2015г*

[11] *Существенные условия*

[12] *Существенные условия*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 20 из 246

Показатель	Характеристика
	нять все условия настоящего Договора. п. 5.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленных Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.
Арендная плата и условия индексации (при наличии)	1,5% от кадастровой стоимости доли участка, с 01.01.2025 г – 256 044,10 руб./год

Наличие обременений в виде общей долевой собственности и доверительного управления

Согласно ст. 1 и ст. 10 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.

Таким образом, оцениваемые улучшения принадлежат правообладателю на праве общей долевой собственности. 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.

Вывод:

Изучив предоставленные Заказчиком правоудостоверяющие документы, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

2.4. Описание местоположения

Объект оценки расположен в районе Замоскворечье Центрального административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 21 из 246

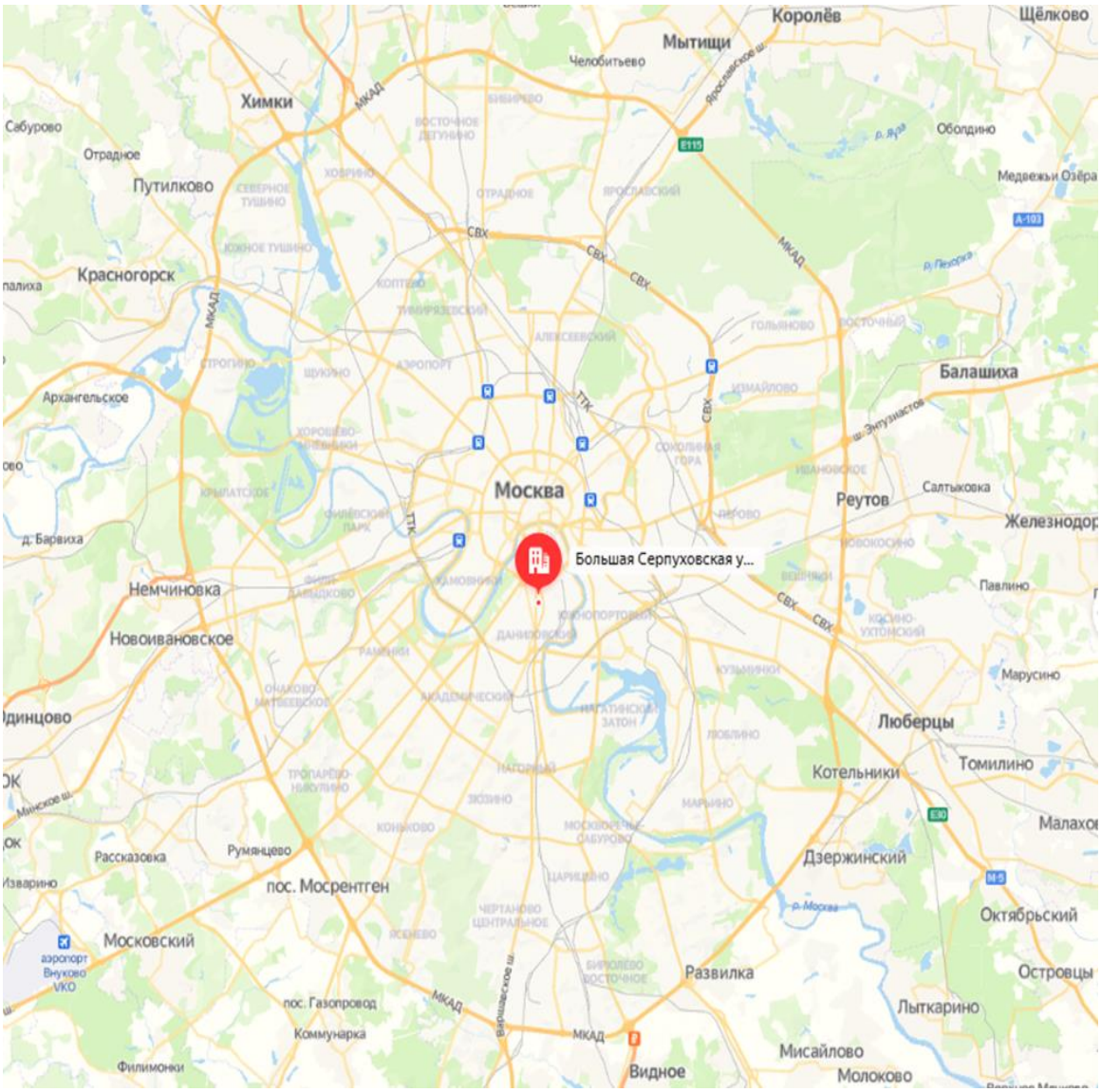


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе г. Москвы

Таблица № 8. Описание района местоположения Объекта оценки[13]

Показатель	Характеристика
Наименование района	Район Замоскворечье[14] – входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 438 Га
Границы района	Граница района Замоскворечье проходит: по оси Кожевнической улицы, далее по осям: Летниковской улицы, Жукова проезда, Дубининской улицы, 4-го и 1-го Щипковских переулка, улицы Павла Андреева, Мытной улицы, 4-го и 1-го Добрынинских переулков и улицы Коровий вал, западной и северной границам Серпуховской площади, осям: улицы Большая Ордынка и Кадашёвской набережной, оси Чугунного моста, оси улицы Балчуг, далее по оси русла реки Москвы, оси Новоспасского моста до Кожевнической улицы. Районы Москвы имеющие общую границу с районом Замоскворечье: Даниловский (ЮАО), Таганский, Тверской и Якиманка.

[13] *Префектура Центрального административного округа г. Москвы. URL: https://cao.mos.ru/about/characteristics/; Материал из Википедии – свободной энциклопедии URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_Административный_округ_(Москва)*

[14] *Префектура Центрального административного округа г. Москвы: Замоскворечье, URL: https://cao.mos.ru/areas-cao/zamoskvorechye/; Материал из Википедии – свободной энциклопедии URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Замоскворечье_(Административный район)*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 22 из 246

Показатель	Характеристика
Карта района	
Численность населения	Население — 55 293 чел. (2024)
Транспортная доступность	На территории района находится семь станций метро, которые относятся сразу к пяти разным веткам: Замоскворецкой, Калужско-Рижской, Калининской, Серпуховско-Тимирязевской и Кольцевой. Станции метро разбросаны по району таким образом, что пеший путь из любой точки займет не более 20 минут. На территории района находится один из девяти пассажирских железнодорожных вокзалов — Павелецкий. Это важный транспортный узел, откуда отправляются не только пригородные, но и междугородние поезда. Сеть наземных маршрутов представлена автобусными и трамвайными линиями. В Замоскворечье автобусы курсируют более чем по десятку различных маршрутов, курсируют современные скоростные и низкопольные трамваи, которым не страшны никакие пробки. Наземный транспорт позволяет легко и быстро перемещаться не только в пределах района, но и добираться в более отдаленные округа и районы столицы. Для общественного транспорта строится все больше выделенных полос, что значительно сокращает время в пути. Основными автомагистралями района являются улицы Большая Ордынка и Пятницкая, переходящие за Садовым кольцом в Люсиновскую и Большую Серпуховскую улицы соответственно. Важную роль играют Валовая улица и цепочка набережных, тянущаяся вдоль Москвы-реки и водоотводного канала.
Жилой фонд	Развитый первичный и вторичный рынок жилья.
Социальная и коммерческая инфраструктура	Район отличается яркой историко-культурной и градостроительной спецификой, обладает рядом исторических, культурных, социальных и производственных особенностей. Здесь сосредоточенны многие из важнейших достопримечательностей Москвы. В районе находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков – Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный на стрелке Москвы-реки и Водоотводного канала и включающий в себя Московский международный Дом музыки, пятизвездочный отель-башню «Swissotel Красные Холмы», бизнес-центр «Риверсайд Тауэрс».
Экологическая обстановка	В целом удовлетворительная. Экология района страдает от высокой загазованности от автомобилей.

Объект оценки находится в квартале, ограниченном с севера – пер. Серпуховский, с востока – ул. Люсиновская, с юга – ул. Павла Андреева, с запада – ул. Большая Серпуховская:

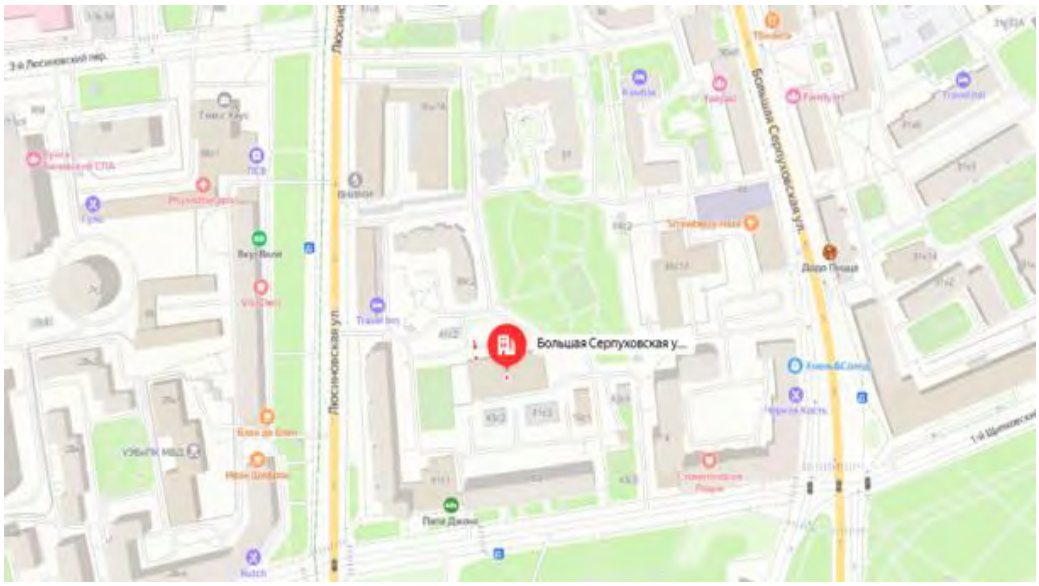
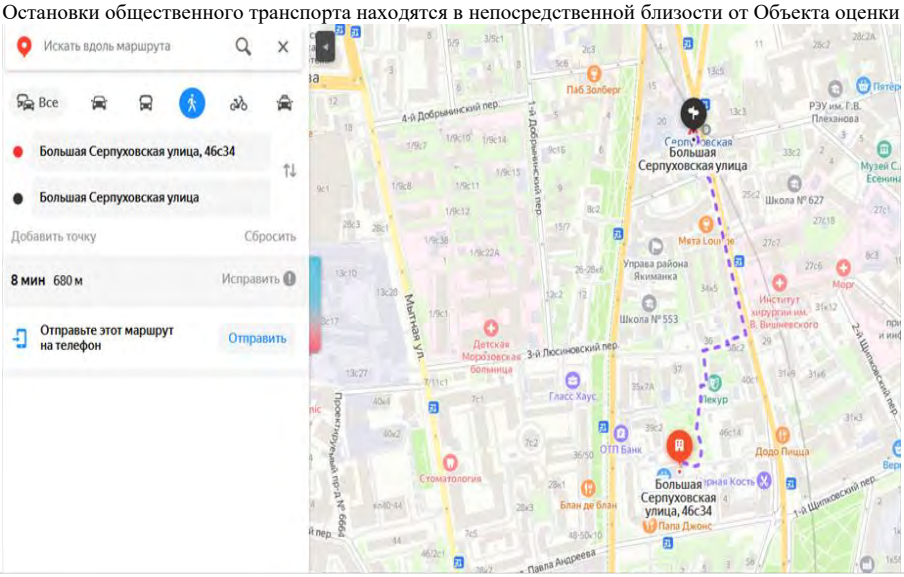


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала

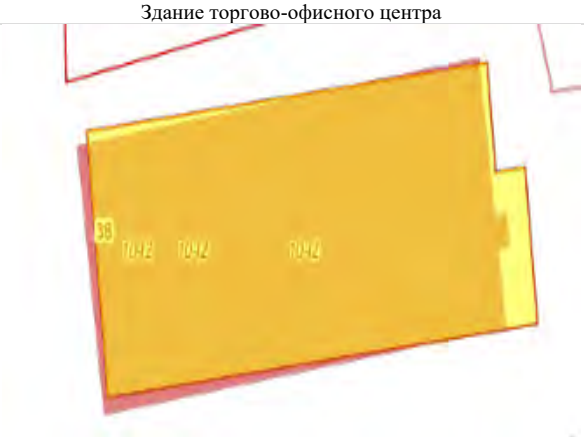
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 23 из 246

Таблица № 9. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес места нахождения Объектов оценки	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34
Район расположения	Замоскворечье (ЦАО)
Транспортная доступность Объектов оценки	680 м от ст. метро Серпуховская (8 мин. пешком). Остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости от Объекта оценки 
Расположение относительно «красной линии»	Внутриквартально
Ближайшая инфраструктура Объектов оценки	Окружающая застройка смешанного характера и представлена объектами жилого и социального назначения, а также общественно-делового. В непосредственной близости от Объекта оценки находятся: жилые дома с коммерческими и социальными объектами на 1 этажах, такими как медицинские центры, Отдел социальной защиты населения района Замоскворечье, гостиницы, аптеки и прочее

2.5. Описание земельного участка

Таблица № 10. Описание земельного участка[15]

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	г Москва, ул Большая Серпуховская, вл 46, стр 34
Кадастровый номер	77:01:0006012:38
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2023 г.	86 418 639,12 (77 021, 96 руб./кв. м.)
Общая площадь, кв. м	1 122 (Доля Объекта оценки - 221,62 кв. м.)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Бытовое обслуживание (3.3); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
Фактическое (текущее) использование	Здание торгово-офисного центра
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Рельеф участка	Ровный

[15] *Описание составлено Оценщиком по предоставленным Заказчиком данным и по данным сайта Росреестра, URL: https://pkk.rosreestr.ru*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 24 из 246

Наименование	Земельный участок
Конфигурация участка	Многоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 3, расположенный по адресу: г Москва, ул. Большая Серпуховская, вл. 46, стр. 34, общей площадью 2 900,9 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0006012:1042
Наличие незарегистрированных строений на участке	Отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, водоснабжение, теплоснабжение на участке
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Территория оцениваемого участка асфальтирована, не огорожена
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Организованные подъездные пути	К территории оцениваемого участка есть асфальтированные подъезды.

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

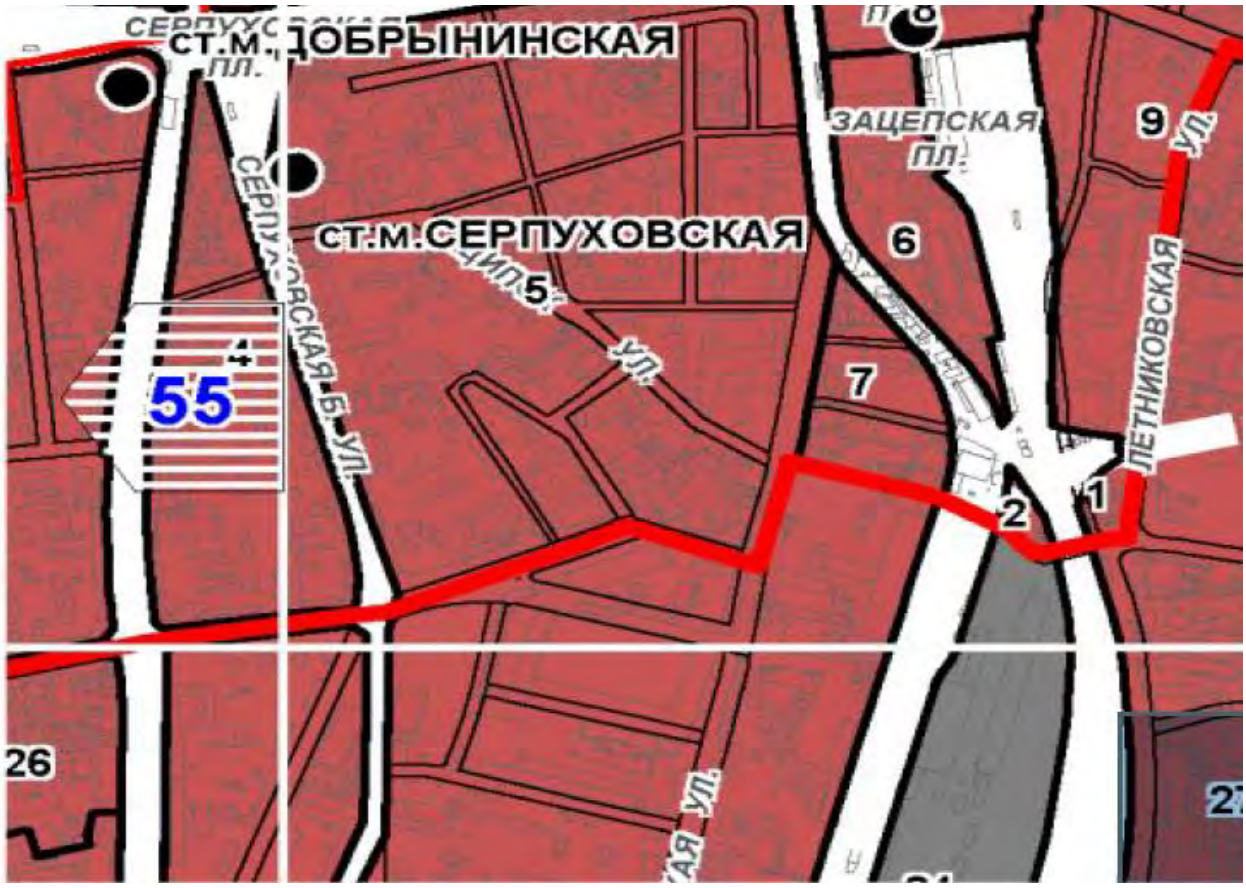


Рис. 3 Карта границ территориальных зон (фрагмент)[16]

[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-spetcialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/, https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf (стр. 56)*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 25 из 246

Рис. 4 Условные обозначения функциональных зон (фрагмент)[17]

Согласно градостроительному зонированию, земельный участок, на котором находится Объект оценки расположен в многофункциональной общественной зоне.

2.6. Описание улучшений

Таблица № 11. Описание здания, в котором расположен Объект оценки[18]

Показатель	Характеристика
Наименование	Здание
Кадастровый номер	77:01:0006012:1042
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Торгово-офисный центр
Период застройки (год постройки)	1927
Группа капитальности	I
Площадь застройки, кв. м	н/д
Кадастровая стоимость, руб.[19]	389 606 331,8 (134 305,33 руб./кв. м.)
Объемно-планировочные и конструктивные характеристики	
Общая площадь, кв. м	2 900,9
Полезная площадь, кв. м	н/д
Строительный объем, куб. м	н/д

[17] *Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, URL: https://www.mos.ru/mka/function/dlia-spetcialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/, https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf (стр. 56)*

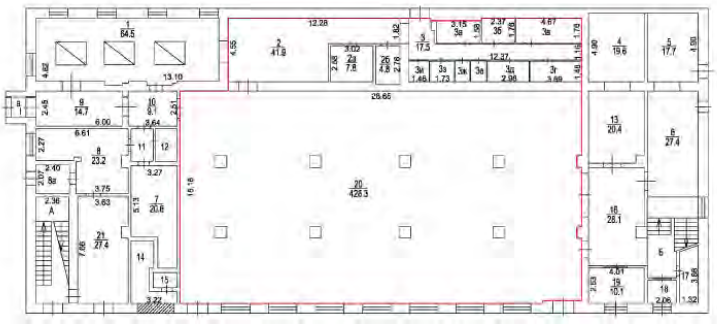
[18] *Информация по данным интернет портала «Реформа ЖКХ» (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7560090), интернет портала справочной информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru/)*

[19] *По данным сайта Росреестра, https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4188302.776891593&coordinate_y=7503224.776719003&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049*

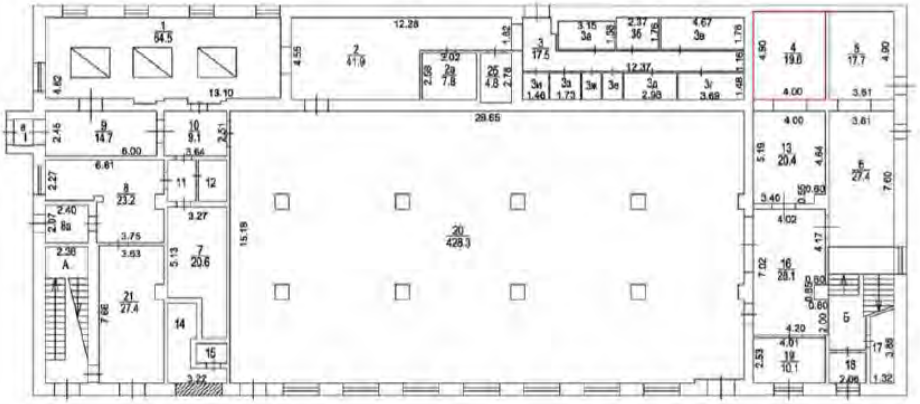
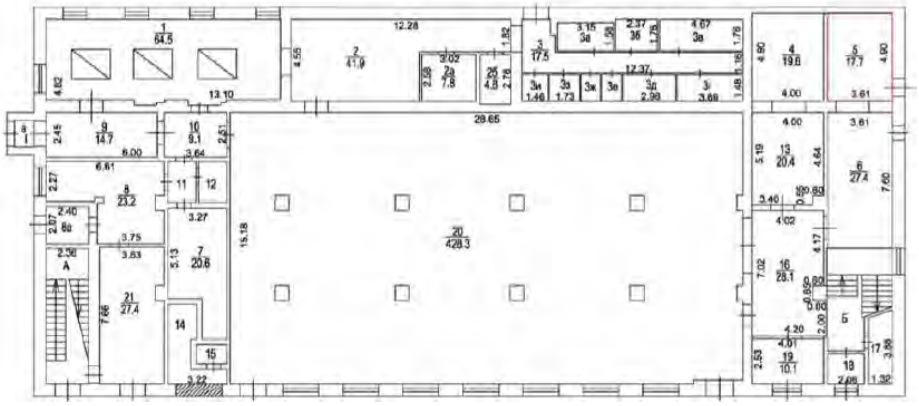
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 26 из 246

Показатель	Характеристика
Состав площадей в разрезе функционального использования	н/д
Этажность	3
Преобладающая высота этажа, м	н/д
Описание основных конструктивных элементов	
Фундамент	н/д
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	н/д
Крыша	н/д
Полы	н/д
Проемы	н/д
Отделочные работы	н/д
Системы инженерного обеспечения	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется
Канализация	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеется
Вентиляция	н/д
Газоснабжение	н/д
Сигнализация	Пожарная, охранная
Прочие работы	н/д
Величина физического износа по техническому паспорту	н/д Здание, в котором расположен Объект оценки построено в 1927 г., здание отремонтировано, соответствует современным стандартам. В соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий № 404 физический износ здания может составлять 30%-40%.)
Сведения об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию его ветхим	Существенные дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности здания и/или признанию здания ветхим, не выявлены. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов.
Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия (ОКН)	Объект оценки не является ОКН

Таблица № 12. Описание оцениваемых помещений

Наименование	Значение		
Адрес	г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34		
Наименование	Помещение	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Кадастровый номер	77:01:0006012:4047	77:01:0006012:4442	77:01:0006012:4443
Общая площадь, кв. м	535,70	19,60	17,70
Этаж расположения	1	1	1
Тип входа	Отдельный с улицы		
Инженерные коммуникации	В наличии		
Качество отделки	Простая		
Фактическое использование	Торговое		
Состояние отделки	Хорошее, стандартная отделка		
Оконные заполнения	Металлопластиковые		
Дверные заполнения	Металлопластиковые		
Отделка стен	Покраска		
Отделка потолков	Подвесные потолки		
Отделка полов	Плитка		
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Существенных повреждений и деформаций не выявлено		
Кадастровая стоимость, руб.	86 593 863,98	2 300 635,85	2 077 615,03
План помещения площадью 535,7 кв. м.			

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 27 из 246

Наименование	Значение
План помещения площадью 19,6 кв. м.	
План помещения площадью 17,7 кв. м.	

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

Таблица № 13. 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 ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

По результатам осмотра техническое состояние здания можно охарактеризовать как «удовлетворительное».

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

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 28 из 246

Фото 1. Внешний вид здания

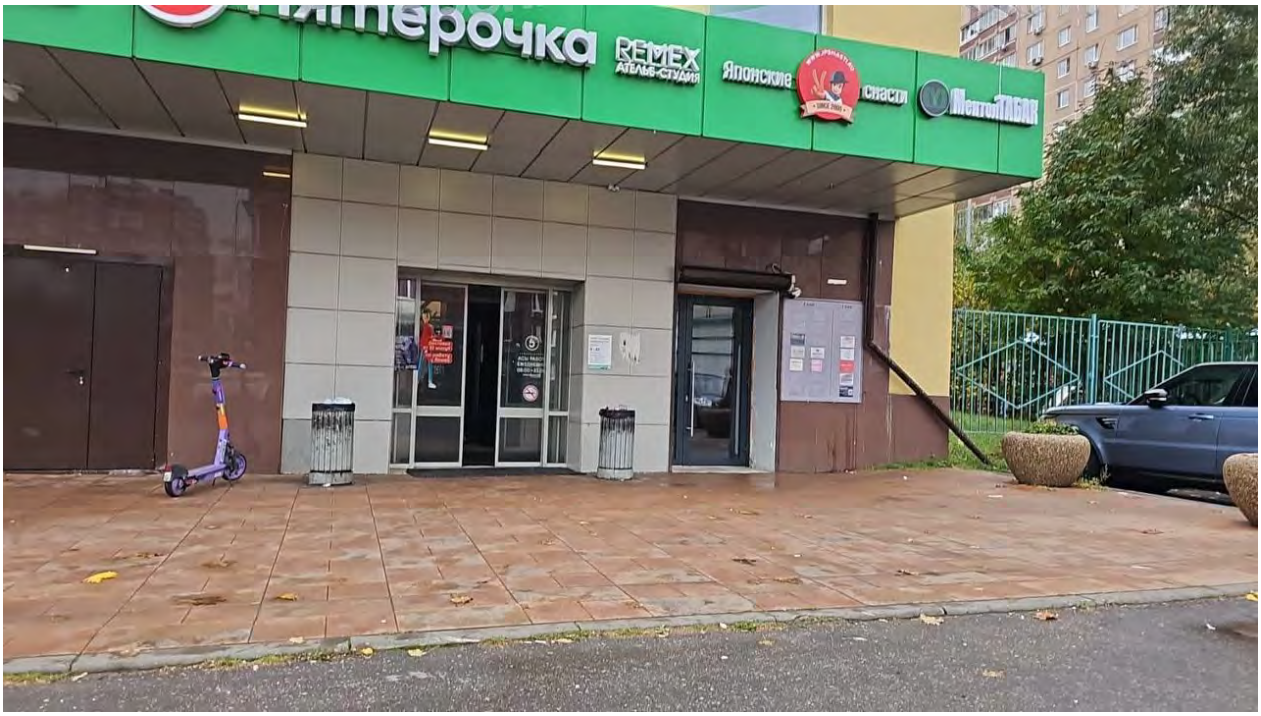


Фото 2. Внешний вид здания

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 29 из 246

Фото 3. Состояние помещений

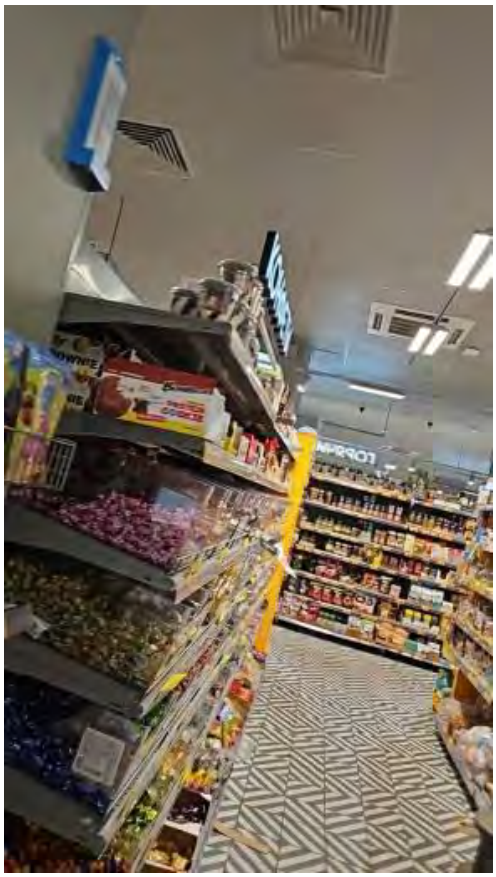


Фото 4. Состояние помещений

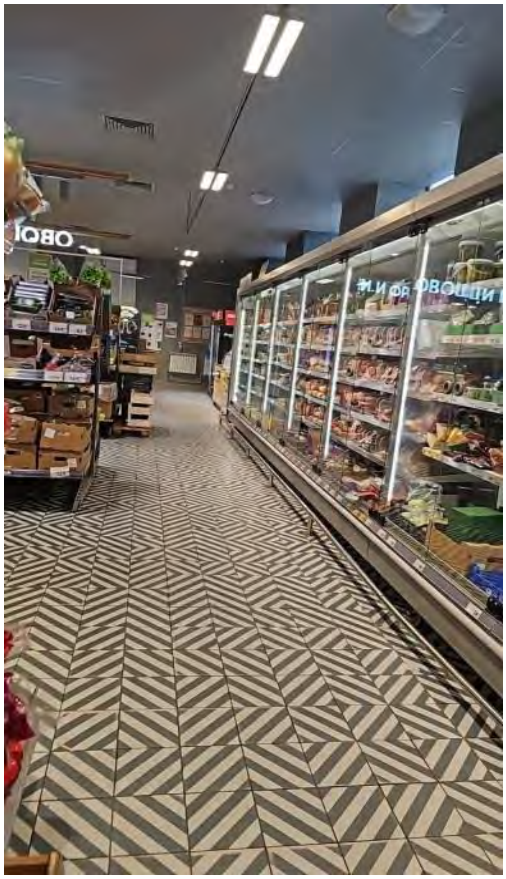


Фото 5. Состояние помещений

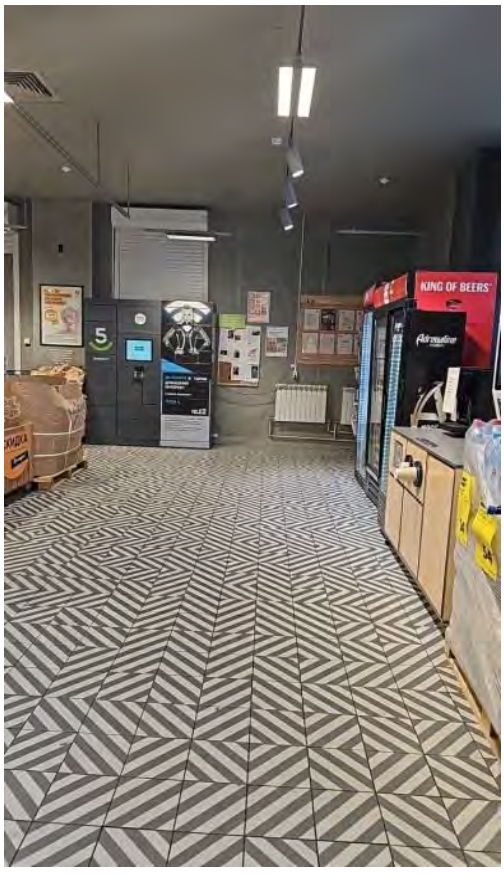


Фото 6. Состояние помещений

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 30 из 246

Фото 7. Состояние помещений

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями[20]:

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

[20] *Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // http://guion.spb.ru/obzory-i-prognozy) 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.*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 31 из 246

пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

В ходе визуального осмотра состояние отделки оцениваемых помещений определено как «хорошее».

Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица 1. Социально-экономическое положение страны и региона

Факторы	Социально-экономическое положение РФ[21]	Социально-экономическое положение в г. Москвы[22]
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2024 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 200 039,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,1%. Индекс дефлятор ВВП за 2024 г. по отношению к ценам 2023 г. составил 108,9%.[23] Более актуальная информация не опубликована.	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы в 2023 году составил 28 507 429,1 млн. рублей [24]
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-феврале 2025 г. - 101,2%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,2%, в январе-феврале 2025 г. - 105,0%. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2025 г. составил 997,2 млрд рублей, или 111,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2025 г. - 1 853,8 млрд рублей, или 109,8%.	Индекс промышленного производства в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. составил 106,6%, в феврале 2025 г. по сравнению с январем 2025 г. – 100,4%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. составил 109,0%, в феврале 2025 г. по сравнению с январем 2025 г. – 101,0%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2025 г. составил 145 666,4 млн рублей или 122,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 118,5% к январю 2025 г. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-феврале 2025 г. составил 268 157,2 млн рублей или 112,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.
Структура экономики региона	добыча полезных ископаемых 11,8%; обрабатывающие производства 14,6%; торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 13,1% деятельность по операциям с недвижимым имуществом 10,6%; деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги 2,3%.[25]	Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности в 2022 г., в % к итогу: торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 18,6%; деятельность по операциям с недвижимым имуществом 13,8%; обрабатывающие производства 16%; торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 18,6%; деятельность профессиональная, научная и техническая 9,7%[26]
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в феврале 2025 г. составил 4 536,8 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2025 г. - 9 105,2 млрд рублей, или 103,8%.	Оборот розничной торговли в феврале 2025 г. составил 613,8 млрд рублей или 104,3% (в сопоставимых ценах) к февралю 2024 г. В январе-феврале 2025 г. – 1 225,3 млрд рублей или 104,6% к соответствующему периоду предыдущего года.
Индекс потребительских цен	В феврале 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%,	В январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,6%, в том числе на продовольственные товары –

[21] *Росстат. «Социально-экономическое положение России. Январь-февраль 2025 года» // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики // https://www.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf*

[22] *Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области. Доклад Социально-экономическое положение Москвы в январе-феврале 2025» // https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-феврале%202025%20года».pdf f*

[23] *Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. 2024 год».// URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf*

[24] *Москва в цифрах 2023 // https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Москва%20в%20цифрах%202023.pdf*

[25] *Социально-экономическое положение России январь 2025 г. //http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf*

[26] *Москва в цифрах 2023 // https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Москва%20в%20цифрах%202023.pdf*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 32 из 246

Факторы	Социально-экономическое положение РФ[21]	Социально-экономическое положение в г. Москвы[22]
	непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,8%.	108,9%, непродовольственные товары – 105,1%, услуги – 114,2%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2025 г. составила 88 981 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,1%	Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе 2025 г. составила 156 251,4 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2024 г. на 17,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2025 г. составила 107,2% к уровню января 2024 г.
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2024 г. вошли: ПАО «НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), ПАО «Газпром» (нефтегазовый сектор), ООО «Банкнота», ПАО «Газпром нефть», ПАО «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор)[27]	В пятерку крупнейших компаний Москвы по объему выручки в 2024 г. вошли: [28] ПАО «Лукойл» - 3 трлн. руб., ООО Эксельсиор» - 1 трлн. руб., АО «ТД «Перекресток» - 944 млрд. руб., ПАО «Аэрофлот» - 713 млрд. руб., ООО «Лукойл-РНП-Трейдинг»- 704 млрд. руб.
Показатели инвестиционной привлекательности	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам[29]	Наивысший уровень инвестиционной привлекательности А-1 [30]
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости. Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. Со стороны внутренних условий первостепенное значение имеет то, как российская экономика продолжит адаптироваться к введенным внешним ограничениям. Со стороны внешних условий ключевое значение будет иметь развитие процессов деглобализации (фрагментации) мировой экономики, динамика инфляции и ДКП в развитых странах, изменение финансового положения стран с формирующимися рынками, накопивших большие объемы долгов в иностранной валюте, изменение геополитической ситуации. В целом инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания остаются на повышенных уровнях. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.[31] В 2024 году темпы роста вложений в недвижимость снизятся из-за давления на рынок высокого уровня ключевой ставки. Однако годовой объем инвестиций будет сопоставим с предыдущими историческими максимумами 2021–2022 годов и составит от 400 до 450 млрд рублей. Российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость складывается из нейтрального краткосрочного взгляда (на 5–6 месяцев) и позитивного долгосрочного. Ожидаемое снижение процентной ставки поддержит российский рынок инвестиций в недвижимость. Недвижимость по-прежнему является надежным «защитным» активом, а инвесторы рассматривают вложения в нее как способ сохранить и приумножить капитал. При этом структура и специфика транзакций в каждом из сегментов активно трансформируются в соответствии с текущей рыночной ситуацией. С учетом высоких инфляционных ожиданий коммерческая недвижимость является одним из самых привлекательных инструментов не только для сохранения капитала, но и для его роста, что подтверждается рекордными объемами инвестиций в коммерческую недвижимость на протяжении 2020–2023 годов.[32]	

[27] *Рейтинг крупнейших по выручке компаний России // https://spark-interfax.ru/statistics*

[28] *Рейтинг компании Москвы (по выручке) 2024 г. https://spark-interfax.ru/statistics/region/45000000000*

[29] *Сетевое издание "Интерфакс.ру". ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. Информация действительная на дату оценки // https://www.interfax.ru/business/828254*

[30] *Эксперт/РА. Инвестиционная привлекательность регионов: рокировка позиций в новых условиях // https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2024/*

[31] *Банк России. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов. 02.11.2023 г. // URL: https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/*

[32] *Аналитический отдел сервис Газпромбанк. Инвестиции Рынок коммерческой недвижимости в России: итоги 2023 года. 13.03.2024 г. // URL: https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-nedvizhimosti-prognoz/*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 33 из 246

Макроэкономический прогноз развития экономики РФ [33]

Результаты опроса: март 2025 года[1]

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/ оценка[2])	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,0 (6,8)	4,8 (4,6)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,4 (9,2)	5,5 (5,4)	4,3 (4,3)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,1 (20,5)	14,3 (15,0)	10,0 (10,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4 (-1,2)	4,1 (3,6)	4,1 (3,9)	1,7 (1,6)	1,8 (1,7)	2,0 (2,0)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,3	2,6 (2,6)	2,7 (2,7)	3,0 (2,9)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,6 (12,5)	8,1 (8,0)	7,0 (7,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,2 (-1,2)	-1,0 (-1,0)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	459	458 (458)	464 (463)	475 (472)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	382 (380)	393 (390)	402 (399)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	98,5 (104,7)	104,0 (108,8)	107,0 (110,4)
Цена нефти для налогообложения[3] (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	65	65	65
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка[4] (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,8 (13,4)	9,1 (9,8)	5,7 (6,3)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	98,6 (98,8)	102,6 (102,4)	106,9 (106,3)	108,6 (108,0)	110,5 (109,8)	112,5 (111,9)
Реальная заработная плата[5] (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	9,1	3,2 (3,3)	2,5 (2,5)	2,7 (2,5)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	122,2 (121,3)	125,0 (124,3)	127,3 (127,4)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	84	73 (77)	73 (75)	73 (73)

[33] *Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: март 2025 года // https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 34 из 246

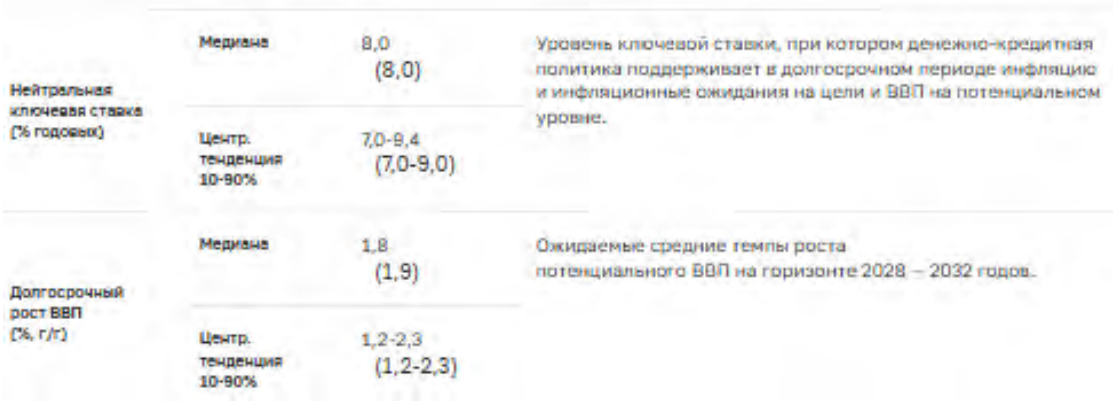


Рис. 5. Результаты Макроэкономического опроса Банка России в марте 2025 года

Даты проведения опроса: 7-11 марта 2025 года. Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 30 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 7,0% (+0,2 п.п. к февральскому опросу), на 2026 год – до 4,8% (+0,2 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке на всем прогнозном горизонте. Медианный прогноз на 2025 год – 20,1% годовых (-0,4 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых (-0,7 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,0% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков, снизилась на всем прогнозном горизонте – до 12,8% (-0,6 п.п.) в 2025 году, 9,1% (-0,7 п.п.) в 2026 году и 5,7% (-0,6 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах несколько повышены, в 2027 году – без изменений: 1,7% (+0,1 п.п.), 1,8% (+0,1 п.п.) и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного понижена – 1,8% (-0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5% (+11,9% в феврале).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,6% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,1% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 7,0% (-0,1 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,7% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году (в феврале – на 27,4%).

Баланс консолидированного бюджета: Без изменений. Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в размере 1,2% ВВП в 2025 году и 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.

Экспорт товаров и услуг: Без существенных изменений. Прогноз аналитиков на 2025 год – 458 млрд долл., 2026 год – 464 млрд долл. (+1 млрд долл.), 2027 год – 475 млрд долл. (+3 млрд долл.). Это на 14% (75 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2025 году, 393 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году, 402 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 7% (25 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 98,5 рублей за долл., на 2026 год – 104,0 рублей за долл., на 2027 год – 107,0 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 3,1–5,9% по сравнению с февральским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2027 годах цена российской нефти для налогообложения составит 65 долл. за баррель.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 35 из 246

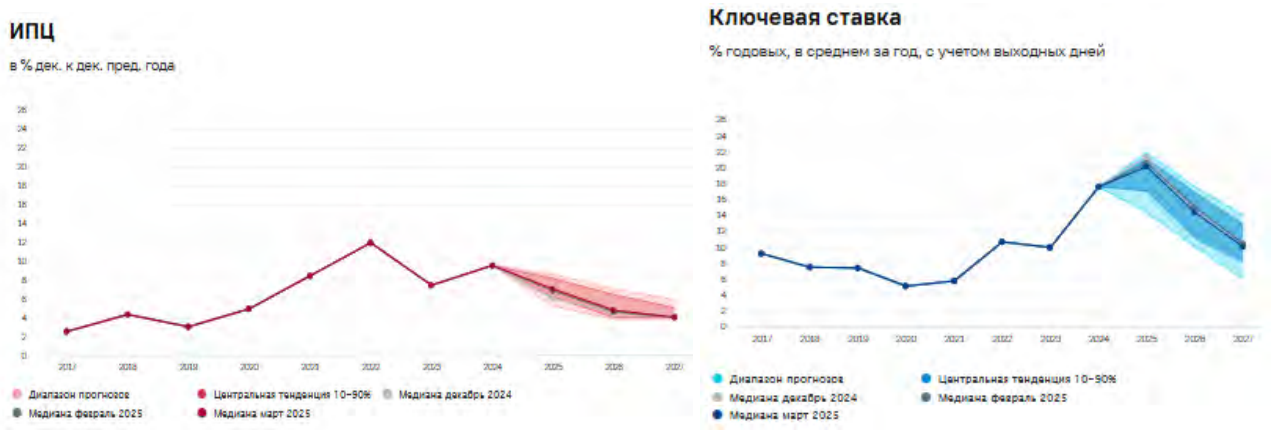


Рис. 6. Прогнозы ключевой ставки и инфляции

3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Объект оценки представляет собой 3 нежилых торговых помещений, общей площадью 573 кв. м, расположенных на 1 этаже 3-х этажного нежилого здания по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34. Таким образом, Объект оценки может позиционироваться в сегменте торговых помещений формата стрит- ритейл, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы, ценовая категория - южное направление между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК).

3.3. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы в формате стрит-ритейл

Основные выводы.[34]

• По итогам 2024 года доля свободных площадей формата street retail составила 7,7% (-0,3 п.п. за год). Снижение вакантности связано в первую очередь с активным развитием российских fashion-брендов и высоким спросом на помещения под кафе и рестораны.

• За 2024 г. более 50 российских ретейлеров fashion-сегмента, beauty-сегмента и сферы товаров для дома открыли новые магазины на основных торговых улицах Москвы, что почти вдвое больше по сравнению с 2023 г.

• Средний размер помещений составил 163 м^2, что сопоставимо с показателем прошлого года.

Предложение

В структуре рынка стрит-ретейл по всем торговым коридорам основной объем предложения представлен помещениями площадью от 100 до 200 м^2, которые являются наиболее востребованными у арендаторов. На пешеходных улицах доля таких объектов составляет 23%, на транспортно-пешеходных – 25%, на магистралях – 27%. На магистралях и пешеходных улицах также распространены помещения площадью от 300 до 500 м^2

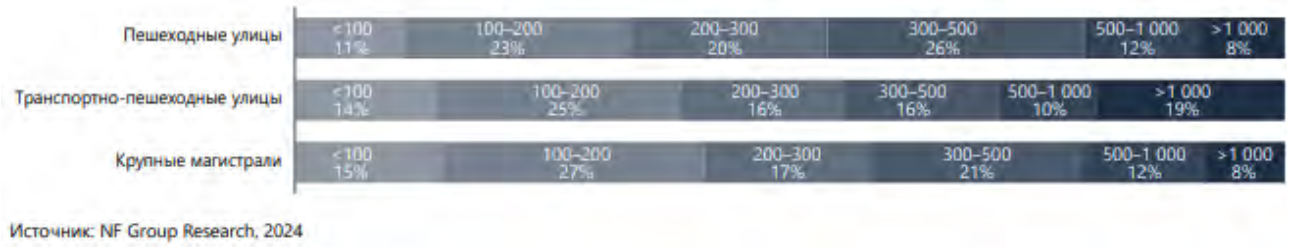


Рис. 7. Структура предложения помещений по площади (м^2), 2024 г.

Вакантность

По итогам 2024 г. доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы составила 7,7%. За год показатель снизился на 0,3 п. п., что является одним из минимальных значений за последние шесть лет. Снижение вакантности связано с высокой активностью со стороны локальных fashion-ретелеров, а также кафе и

[34] *NF Group. Street retail (торгово-розничные помещения) Москва. 1 полугодие 2024 г. // https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/769/NF%20Group_Рынок%20стрит-ретейла%20Москва_I%20полугодие%202024.pdf*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 36 из 246

ресторанов. > На транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях вакантность составила 6,1 и 10,3% соответственно, сократившись на 0,5–0,8 п. п. за год.

Рис. 8. Динамика вакантности на основных торговых коридорах Москвы

Структура арендаторов

На основных торговых коридорах Москвы наибольшую долю площадей занимают помещения общественного питания – 31% и магазины одежды и обуви (14%). Замыкают пятерку лидеров продуктовые магазины (10%), магазины товаров для дома (7%) и услуги, включая медицинские (7%). На пешеходных и транспортно-пешеходных улицах большую часть арендованных площадей также занимают заведения общественного питания – 41 и 38% соответственно. За год доля кафе и ресторанов на пешеходных улицах увеличилась на 1,3 п. п. Вторым превалирующим профилем арендаторов являются магазины одежды и обуви, на которые приходится 27 и 12% соответственно. Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. На магистралях лидирующую позицию по объему торговых площадей занимают магазины товаров для дома (16%),

Рис. 9. Структура арендаторов основных торговых коридорах Москвы по профилю деятельности

Арендные ставки

По итогам 2024 г. самыми высокими являются запрашиваемые ставки аренды на помещения, расположенные в Столешниковом переулке, на Пятницкой улице и Кузнецком Мосту. Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2024 г. составил 26 тыс. руб. за м^2 в год, не включая НДС (пр-т Мира). Существенное увеличение границ запрашиваемого диапазона арендных ставок отмечается на Кузнецком Мосту и на Мясницкой улице ввиду ограниченности свободного качественного предложения в данных локациях (2–4% вакантности) и стабильно высокого спроса на них. Снижение верхней границы ставки аренды отмечалось в Столешниковом переулке (−6%). Изменение ставок аренды зависит в первую очередь от расположения и качественных характеристик. Также немаловажную роль играют внешние факторы, которые влияют на туристический поток на исторических и культурных улицах и формируют спрос со стороны потенциальных арендаторов.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 37 из 246

3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе проведения оценки Оценщик провел выявление и анализ цен сделок и предложений по продаже торговых помещений формата стрит- ритейл, площадью, наиболее приближенную к площади объекта оценки.

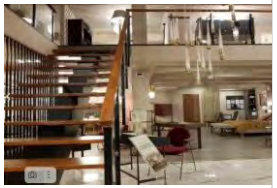
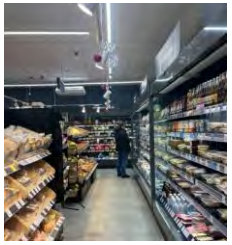
Критерии отбора:

- тип объекта –встроенные помещения в нежилых зданиях, из-за отсутствия подобных предложений в нежилых зданиях, ввиду ограниченности подобных зданий на рынке, встроенные помещения в жилых домах;
- назначение: торговое, формата стрит-ритейл;
- местоположение – в пределах ценовой зоны южное направление между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК);
- масштаб- площадь объектов от 200 до 750 кв. м.

Ниже представлены объекты, имеющие характеристики схожие с Объектом оценки по локальному местоположению, функциональному назначению, площади и техническому состоянию.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 38 из 246

Таблица № 14. Предложения по продаже торговых помещений[35]

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6*
Фото						
		-	-			
Местоположение	Москва, ул. Бурденко, 3	г. Москва, Ленинский пр-кт, 7	Москва, ул. Хамовнический Вал, д. 10	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 3-й Павелецкий проезд, 3	г. Москва, ул. Шаболовка, 25К2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Шаболовка, 65К1
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Административный округ, направление месторасположения	ЦАО, З	ЦАО, Ю	ЦАО, Ю-З	ЮАО, Ю	ЦАО, Ю	ЮАО, Ю
Расстояние до ст. метро, мин.	11	10	14	23	6	16
Локальное расположение	Внутри квартально	Первая линия магистральной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутри квартально	Первая линия магистральной улицы (районная)	Первая линия магистральной улицы
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Повышенная	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка (49%), требует косметического ремонта (51%)	Хорошее, стандартная отделка

[35] *В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 39 из 246

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6*
Этаж расположения	1эт -63%, 2 эт -37%	1 эт - 74%, антресоль - 61,5 кв.м. (26%)	1-187 кв.м., подвал - 110кв.м.(37%)	1	1- 348,1 кв.м.(49%), подвал - 358,5 кв.м. (51%)	-1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринного остекления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Специализация	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_400_m_4727982310?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://kf.expert/retail/leninskij-pr-t-d-7-s233310	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157779	https://www.cian.ru/sale/commercial/309768282/	https://www.cian.ru/sale/commercial/305010472/	https://www.cian.ru/sale/commercial/315962369/
Источник информации	тел. 8 958 485-09-47	тел. +7 495 151-90-00	Malina Property, тел. +7 495 374 90 77	тел. 8 916 603-02-04	тел. 8 966 061-68-81	тел. 8 968 049-35-33
Общая площадь, кв. м	400,00	235,90	297,00	373,00	706,60	410,00
Цена предложения, руб.	**291 600 000**	**150 000 000**	**180 000 000**	**166 000 000**	**300 000 000**	**96 000 000**
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	**729 000**	**635 863**	**606 061**	**445 040**	**424 568**	**234 146**
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

*Объект-аналог № 6 исключен из дальнейшего расчета справедливой стоимости, так как имеет экстремально низкое значение.

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 234 146–729000 руб./кв. м с НДС, среднее значение: 512 446 руб./кв. м. с НДС, медиана: 525 550 руб./кв. м. с НДС, без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 40 из 246

Таблица № 15. Предложения по сдаче в аренду торговых помещений[36]

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5*
Фото					
Местоположение	г. Москва, ул. Мытная, д. 7 с1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Валовая ул., 11/19	Москва, Ленинский пр-кт, д. 15А	Москва, ул. Дубининская, 69 А	Москва, ул. Павла Андреева, 23 с9
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Округ, направление	ЦАО, Ю	ЦАО, Ю	ЮАО, Ю-З	ЮАО, Ю	ЦАО, Ю
Расстояние до ст. метро, мин.	13	6	7	12	10
Локальное расположение	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы (Садовое кольцо)	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Передаваемые права	Помещение	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Собственность	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	без отделки	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1- 503,9 кв.м., антресоль-163,9 кв.м. (25%)	1	1	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Имеется	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Специализация	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/182884	https://www.cian.ru/rent/commercial/309423044/	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/180615	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/182703	https://www.cian.ru/rent/commercial/316055491/

[36] *В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 41 из 246

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5*
Источник информации	Malina Property, тел. +7 495 374 90 77	тел. 8-981 012-32-89, 8-981 736-05-94	Malina Property, +7 495 374 90 77	Malina Property, +7 495 374 90 77	Тел. 8 985 528-86-49
Общая площадь, кв.м	668	164,70	250,00	155,10	328,25
	2 000 000	1 000 000	1 750 000	650 000	820 000
Арендная ставка, руб./кв. м в год	**35 939**	**72 860**	**84 000**	**50 290**	**29 977**
НДС	УСН	УСН	с НДС	УСН	с НДС
Эксплуатационные расходы, %	0%	0%	0,00%	0%	0,00%
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуа-тационных расходов и без коммунальных расходов	**43 127**	**87 432**	**84 000**	**60 348**	**29 977**
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

*Объект-аналог № 5 исключен из дальнейшего расчета справедливой стоимости, так как имеет экстремально низкое значение.

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 29 977-87 432 руб./кв. м./год с НДС, среднее значение – 60 977 руб./кв. м./год с НДС, медиана – 60 348 руб./кв. м./год с НДС, без коммунальных платежей, без учета скидки на торг.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 42 из 246

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 рассматриваются встроенные нежилые помещения, расположенные в здании ОКС, находящемся на земельном участке, оформленном в аренду по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом прав аренды на земельный участок (доля земельного участка, приходящаяся на оцениваемые нежилые помещения составляет 1975/10000), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость частей ОКС – помещений (или ОКС) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок отдельно не рассчитывается. В связи с вышеизложенным анализ рынка земельных участков не приводится в настоящем Отчете.

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

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

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

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

Местоположение: район расположения (ценовая зона, административный округ)

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,81	0,72	0,78	0,72	0,71	0,88	0,86	0,88
	продажа	0,83	0,70	0,72	0,72	0,70	0,86	0,84	0,89
Торговые	аренда	0,88	0,81	0,74	0,75	0,75	0,93	0,93	0,90
	продажа	0,83	0,75	0,73	0,70	0,74	0,90	0,89	0,87
Производственно-складские	аренда	0,88	0,91	0,82	0,85	0,82	0,84	0,91	0,91
	продажа	0,89	0,84	0,81	0,83	0,83	0,88	-	-

ПРИМЕЧАНИЕ 1: для ценовых зон «между ТТК и ЧТК» и «между ЧТК и МКАД» разделение на подзоны осуществляется в соответствии с принадлежностью к соответствующему административному округу, для ценовой зоны «между Садовым кольцом и ТТК» привязка осуществляется в соответствии с соответствующим направлением (данная особенность обусловлена тем обстоятельством, что часть объектов из рассматриваемой ценовой зоны попадает в ЦАО).

Рис. 10. Коэффициенты ценовых зон для корректировки на местоположение объектов коммерческой недвижимости на территории г. Москвы в пределах МКАД[37]

[37] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 77*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 43 из 246

Местоположение: расстояние до метро

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	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	1,23	1,40	1,57	1,68
	до 5 мин	0,81	1,00	1,14	1,28	1,37
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,20
	от 10 до 15 мин	0,64	0,78	0,89	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Рис. 11. Корректировки цен продаж/арендных ставок от расстояния до метро для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве[38]

Особенности расположения (относительно красной линии)

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,14	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Рис. 12. Корректировки цен продаж/ арендных ставок от местоположения здания для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [39]

Общая площадь

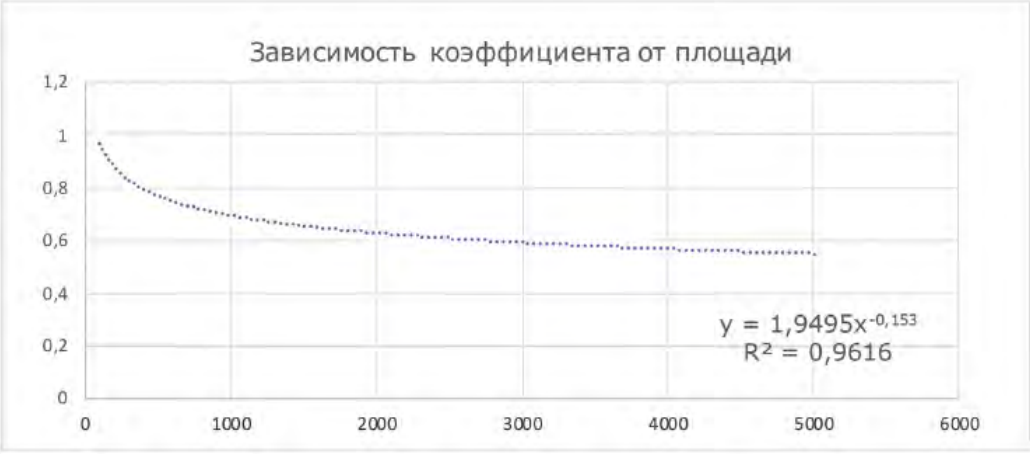


Рис. 13. Зависимость цен продаж от величины общей площади для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [40]

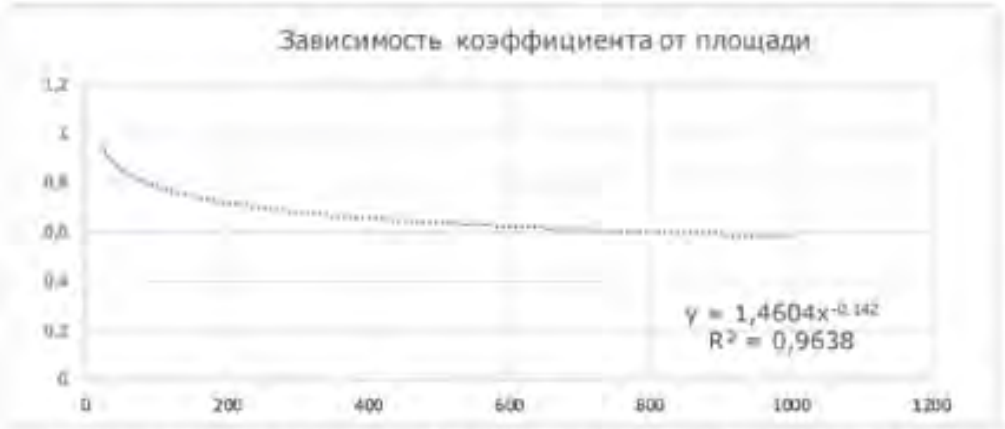
[38] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 52*

[39] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 53*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 44 из 246

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ: <20	20–50	50–100	100–300	300–500	500–1000	1000>
<20	1,00	1,13	1,25	1,39	1,55	1,70	1,85
20–50	0,88	1,00	1,11	1,23	1,37	1,50	1,64
50–100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48
100–300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33
300–500	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20
500–1000	0,59	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09
1000>	0,54	0,61	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Рис. 14. Зависимость величины арендных ставок от величины общей площади для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [41]

Этаж расположения

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,14	1,26
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Рис. 15. Зависимость цен продаж/ арендных ставок от этажа расположения для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [42]

---

[40] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 54*

[41] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 54*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 45 из 246

Корректировка на техническое состояние

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	**0,86**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	**1,05**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,22	**1,17**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,14	**1,09**

Рис. 16. Зависимость величины арендных ставок от состояния внутренней отделки для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [43]

Корректировка на тип объекта

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

Рис. 17. Зависимость величины арендных ставок от типа объекта для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [44]

Рыночные сроки экспозиции

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	23	9	7	9	12
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	28	11	9	11	15
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	26	13	11	13	17
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	5	15	7	6	7	9

Рис. 18. Сроки экспозиции[45]

---

[42] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 54,55*

[43] *CmamPuелт //statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3788-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda*

[44] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 51*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 46 из 246

Скидка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96

Рис. 19. Скидки на торг [46]

Ставки капитализации

Таблица № 16. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве[47]

№ п/п	Источник информации	Ставки капитализации, %
1	Таблица 29. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики. Класс объектов / Среднее значение / Расширенный интервал: 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них — 9,2% — 5,3% — 13,1%; 2. Стрит-ритейл — 9,0% — 4,7% — 13,2%; 3. Торговые площади — - — - — - Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера, ср. 57	9,0% (среднее значение)
2	№ 1 — Торговые помещения и здания: Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком: 0,09; Среднее значение: 0,11; Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком: 0,14 Данные портала СтатРиелт // https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda	11,0% (среднее значение)
3	14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации Наименование / Среднее значение / Значение (в процентах) от / до: Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД — 11,80 — 10,15 — 13,08 Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД — 12,86 — 10,52 — 15,15 Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 56	11,8%

[45] НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" // URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

[46] СтатРиелт // https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

[47] 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

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 47 из 246

№ п/п	Источник информации	Ставки капитализации, %
4	Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции (расчет представлен ниже в таблице)	8,14%
	Среднее значение:	**9,99%**

Таблица № 17. Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции [48]

№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
1	Продажа торгового помещения 577,2 кв. м с арендатором "Пятерочка" на ул. 9-я Парковая, 333 (5 минут от метро Первомайская). 1 линия домов. Помещение 577,2 кв.м. на 1 этаже, открытая планировка, отдельные входы: более 5 входов, высота потолка 3,2м, окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.	торговое	220 000 000	17 760 000	12,4	8,1%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177346
2	Продажа торгового помещения с Арендатором сетевой магазин "Магнолия", площадью 372 кв. м на ул. Спартаковская, д. 18 (3 минуты пешком от метро "Бауманская"). Первый этаж 272 кв. м, подвал 100 кв. м, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. Парковка перед фасадом.	торговое	215 000 000	18 000 000	11,9	8,4%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/149366
3	Помещение на первой линии, круглосуточный магазин Дикси, в радиусе 350 метров нет конкурентов-аналогов! Технические характеристики: нежилое помещение, расположенное на первом этаже 5-ти этажного жилого дома площадью 515 м2. Два отдельных входа, зона погрузки/разгрузки, витринное остекление, высота потолков 3.5 метров, центральные коммуникации.	торговое	162 800 000	13 860 000	11,7	8,5%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515.5_m_nadezhnyy_arendator_4436557509?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGU3loRldEVDZ0bkZ1QlhlIjt9DzemLz8AAAA
4	Продажа торгового помещения с арендаторами, площадью 470 кв. м. сна ул. Первомайская, д. 96 (7 минут пешком до метро Первомайская). 1-я линия!.272,5 кв.м. на 1 этаже, 200 кв.м. в подвале, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3 м, есть вытяжка, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Объект располагается рядом с метро. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.	торговое	235 000 000	19 200 000	12,2	8,2%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160283
5	Продажа торгового помещения 480 кв.м. с арендатором супермаркет "Пятерочка" на ул. Новотетерки, д. 8 (20 мин. Пешком от м. Новогиреево) 1 линия домов. Помещение 480 кв.м. располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход через тамбур ивторой вход (разгрузка) со двора, высота потолка 3-4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая	торговое	144 000 000	11 520 000	12,5	8,0%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178578

[48] Скриншоты источников информации приведены в разделе «Приложение 4. Рыночная информация» Отчета. Для проведения расчета использовались предложения о продаже помещений в Москве с известными данными о ставке аренды данных помещений. Расчет данным методов произведен в связи с сокращением количества аналитической информации и отсутствию информации по подсегменту оцениваемых помещений (продуктовые магазины).

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 48 из 246

№	Местоположение	Назначение помещения	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
	мощность 70 кВт.						
6	Продажа торгового помещения 370,4 кв. м с арендатором супермаркет "Дикси" на ул. 3-я Владимирская, д. 11 (12 мин. пешком от метро Перово). 1 линия домов. 1 этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.	торговое	130 000 000	10 080 000	12,9	7,8%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827
7	Продажа торгового помещения 355 кв. м с Арендатором супермаркет Пятерочка на ул. Щёлковское шоссе, д. 12к3 (20 минут пешком от метро Черкизовская). 1-я линия! Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зона разгрузки, высота потолка - 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в центре жилого массива. Большой пешеходный трафик вдоль помещения. Все необходимые коммуникации присутствуют: теплоснабжение, водоснабжение, канализация, каналы связи, электроснабжение	торговое	106 500 000	9 000 000	11,8	8,5%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805
8	Продажа торгового помещения с арендатором в поселении Воскресенское, Чечёрский проезд, д.128 (5 минут транспортом от метро Бунинская аллея). 1 линия! 243.3 кв. м на 1 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с фасада, зона погрузки/разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 55 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения	торговое	80 000 000	6 240 000	12,8	7,8%	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946
	Среднее значение					**8,14**%	

Потери от недоиспользования

Таблица № 18. Текущие потери от недоиспользования для формата стрит-ритейл в Москве

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %
1	Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Класс объектов / Активный рынок: Среднее значение; Расширенный интервал 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них — 13,8% — 6,6% — 21,0% 2. Стрит-ритейл — 10,8% — 4,4% — 17,3% 3. Торговые площади — 11,9% — 5,0% — 18,7% Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера, ср. 36	10,8% (среднее значение)
2	№ / Объекты / Нижняя граница / Верхняя граница / Среднее значение 1 — Торговые помещения и здания — 0,82 — 0,97 — **0,91** 2 — Офисные и другие общественные помещения и здания — 0,69 — 0,89 — **0,80** 3 — Складские помещения и здания — 0,89 — 0,97 — **0,94** 4 — Производственные помещения и здания — 0,74 — 0,93 — **0,86**	3,0% (нижняя граница, для объектов с высокой плотностью застройки, что характерно для Москвы)

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 49 из 246

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %
	Данные портала СтатРиелт // https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3784-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2025-goda	
3	11. Недозагрузка НАИМЕНОВАНИЕ / СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ / ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) ОТ / ДО Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД — 16,45 — 11,25 — 21,34 Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД — 17,59 — 13,05 — 22,16 Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 56	11,25% (нижняя граница интервала, объект расположен на территории ЦАО с высокой плотностью застройки и высокой деловой активностью)
4	Nikoliers. Торговая недвижимость.Москва/Санкт-Петербург. 1 квртал 2025 г.// https://nikoliers.ru/upload/iblock/f95/dmkxxh6x3nnip931344m92dkmhaesu2f.pdf	7,4%
	Среднее значение:	**8,1%**

Таблица № 19. Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.)

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %
1	Консалтинговая компания Knight Frank, Рынок торговой недвижимости. Москва. 2019 г., https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ Основные показатели* Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м² — 13,1/6,59 Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м² — ≈465,3/≈234,3 Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м² — ≈1675,2/≈961,8 Доля вакантных площадей, % — 6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)** Условия аренды в торговых центрах Москвы:	6,10%
2	Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, декабрь 2019, #MARKETBEAT Q4 2019 (RUS), http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/ (архив оценщика) Раздел 2 ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ • Потребительский рынок продолжает находиться под давлением – рост оборота розничной торговли и реальных располагаемых доходов минимален. • Умеренная строительная активность и фокус девелоперов на работу с существующими объектами приводят к постепенному снижению доли свободных площадей в столичных торговых центрах. • Прайм индикатор арендной ставки показал небольшой рост в 2019 году, который сохранится в среднесрочной перспективе. Среднерыночные ставки аренды остаются стабильны. 24 | #MARKETBEAT Q4-2019 #MARKETBEAT 5,4 млн кв. м Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки) 156 тыс. кв. м Новое строительство в Москве в 2019 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади) 7,6 % Доля свободных площадей все торговые центры, Москва 175 тыс. руб./кв. м Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров города	7,60%
3	CBRE подвела итоги 2019 года в области торговой недвижимости, https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-188798/	6,00%

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 50 из 246

№ п/п	Источник информации	Потери от недоиспользования, %
	https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-1 «Остров мечты» (GLA 70 тыс. кв. м, открытие заявлено на декабрь 2019 г.). В ближайшие 2 года мы ожидаем снижение объемов нового ввода и сокращение средней площади новых объектов. Заявленный девелоперами объем ввода в 2020 г. составляет 250 тыс. кв. м. Средняя площадь открытых ТЦ в 2019 г. составила 28,6 тыс. кв. м. , в 2020 г. — 14,5 тыс. кв. м. Актуальными форматами в торговой недвижимости сегодня являются ТЦ в составе МФК, инфраструктурный ритейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ (community malls). **Уровень вакантных площадей** Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы снижается последние 3 года. Вакансия в торговых центрах, открытых в 2018 -2019 г. выше среднего показателя по всем ТЦ Москвы — как правило, новые объекты открываются не полностью заполненными арендаторами. Мы ожидаем сохранение этого тренда (открытие незаполненных арендаторами ТЦ) и показатель вакантных площадей на уровне 6% к концу 2019 г. Серьезных предпосылок для роста уровня вакантных площадей в торговых центрах Москвы в 2020—2021 гг. нет, так как строящиеся объекты представляют собой либо небольшие районные торговые центры (площадью менее 15 тыс. кв. м), либо торговые площади в составе или рядом с новыми жилыми комплексами и инфраструктурными объектами (ТПУ), которые будут гарантировано обеспечены спросом со стороны торговых операторов в виду наличия трафика. **Спрос** Макроэкономические факторы (снижение реальных располагаемых доходов населения, инфляция) по-	
4	Торговые центры Москвы. Итоги 2019 года, https://shopandmall.ru/analytics/torgovye_centry_moskvy__itogi_2019_goda https://shopandmall.ru/analytics/torgovye_centry_moskvy__itogi_2019_goda Год Прогноз до конца 2019 **Вакансия по ТЦ Москвы:** Доля пустующих площадей по итогам 2019 года увеличилась с 5% до 6% в сравнении с прошлым годом. Рост вакансии, прежде всего, связан с реконцепцией в ряде давно функционирующих объектов.	6,00%
5	Торговая недвижимость России: итоги 2019 года, https://www.magazinmagazinov.ru/knowleges/analitika-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhimost-rossii-itogi-2019-goda/ https://www.magazinmagazinov.ru/knowleges/analitika-i-issledovaniya/torgovaya-nedvizhimost-rossii-itogi-2019-goda/ МАГАЗИН МАГАЗИНОВ — Эксперт по торговой недвижимости России — Помещения Услуги Опыт Команда Знания Magistro СКАЧАТЬ ПОЛНУЮ ВЕРСИЮ ИССЛЕДОВАНИЯ Главные события рынка торговой недвижимости за 2019 год: В Москве объем нового предложения составил 202 тыс. кв. м, что на 70% больше, чем годом ранее. В столице началась новая волна строительства аутлетов: в ближайшее время объем предложения объектов данного формата удвоится. Также продолжит набирать обороты и строительство торговых площадей в составе МФК и ТПУ. Темпы строительства новых ТЦ в регионах постепенно восстанавливаются: за 2019 год был введен 21 ТЦ общей GLA 415 тыс. кв. м. Лидер по вводу новых площадей в 2019 году - Дальний Восток, где были открыты 6 ТЦ. В текущем году в ДФО также будут открыты 6 новых проектов. Доля вакантных площадей в street retail Москвы выросла с 5% до 6,5% за 2019 год. Стоимость аренды помещений не изменилась. В 2020 году возможно увеличение доли арендаторов fashion-сегмента в структуре спроса на	6,50%
	Среднее значение:	**6,44%**

Операционные расходы

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 51 из 246

12 Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,06	16,40	24,09
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,85	16,10	20,97

Рис. 20. Величина операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве, расположенных в пределах МКАД (% от ПВД) [49]

3.3.3. Основные выводы

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 234 146– 729000 руб./кв. м с НДС, среднее значение: 512 446 руб./кв. м. с НДС, медиана: 525 550 руб./кв. м. с НДС, без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 29 977-87 432 руб./кв. м./год с НДС, среднее значение – 60 977 руб./кв. м./год с НДС, медиана – 60 348 руб./кв. м./год с НДС, без коммунальных платежей, без учета скидки на торг.

Скидки на торг, при продаже находятся в диапазоне 2%-6%, при среднем значении 4%

Скидки на торг, при аренде находятся в диапазоне 2%-5%, при среднем значении 3%

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения в формате Стрит Ритейл, по разным оценкам, составляет 4,7% – 14,0%,

Помещения, подобные объекту оценки, находятся в листингах от 5 до 15 месяцев[50], для Москвы срок рыночной экспозиции торговых помещений составляет 5 месяцев или 150 дней.

3.4. Анализ ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги.

Таблица № 20. Анализ существенных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Факторы	Характеристика и анализ влияния фактора на степень ликвидности Объекта оценки
Техническое состояние	Класс качества отделки «хорошее» (повышает ликвидность)
Масштабность	Суммарная площадь помещений составляет 573 кв. м. - относится к группе низко ликвидных площадей (понижает ликвидность).
Местоположение	Помещения расположены внутри квартально. Здание расположено на расстоянии около 700 м от ст. метро «Серпуховская», в окружении жилого массива (понижает ликвидность)
Количество потенциальных потребителей в регионе	Потенциальными покупателями данных объектов недвижимости могут быть компании Москвы и Московской области, а также других регионов, заинтересованные в приобретении помещений торгового назначения в Москве. Количество покупателей оценивается как умеренное.
Полнота ценовой информации об объекте залога в информационных источниках	Ценовая информация о продаже сопоставимых объектов недвижимости ограниченная, тем не менее, есть возможность определить средние цены на аналогичное имущество.
Степень уникальности объекта залога	Не обладает уникальностью
Возможность реализации объекта залога в качестве отдельных компонентов	Реализация имущества в качестве отдельных компонентов физически возможна, в соответствии с зарегистрированными правами.
Состояние рынка недвижимости в регионе	Активное по сравнению с другими регионами России.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, т. к. количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как качественное. Предлагается

[49] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 56*

[50] *НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" // URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 52 из 246

следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:[51]

Таблица № 21. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	2-4	4-6	6-8	Более 8

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, может составлять 150 дней (соответствует типичному сроку экспозиции сопоставимых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости, расположенных в г. Москва)[52]. Степень ликвидности Объекта оценки определена как средняя.

Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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 справедливой (рыночной) стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки не проводился, т. к., в соответствии с Заданием на оценку, Оценщику надлежит определить рыночную стоимость исходя из рыночных предпосылок в текущем использовании, а именно: торговое помещение.

Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

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 наблюда-

[51] *Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47.*

[52] *НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" // URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 53 из 246

емые 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

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 54 из 246

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 обменяны 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;

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 55 из 246

- 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 спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 56 из 246

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.

Рыночный (сравнительный подход) представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки;

2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

   a. определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

   b. прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

   c. определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

К оценке применен доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков), т. к. он позволяет учесть динамику основных показателей в сегменте недвижимости Объекта оценки, связанные с изменением макроэкономической и геополитической ситуации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 57 из 246

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. В состав Объекта оценки входят встроенные нежилые помещения. На основании п.24 ФСО № 7 затратный подход не применялся.

5.2. Сравнительный подход

5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 3.2. Отчета («Прочие источники информации). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- тип объекта – встроенные помещения;
- назначение: торговое, формата стрит-ритейл;
- местоположение – в пределах ценовой зоны между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК);
- масштаб - площадь объектов от 200 до 750 кв. м.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/.

С учетом совместного использования 3 помещений, расчет ведется для суммарной площади помещений– 573 кв. м. Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 58 из 246

Таблица № 22. Описание объектов сравнения [53]

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение	г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	Москва, ул. Бурденко, 3	г. Москва, Ленинский пр-кт, 7	Москва, ул. Хамовнический Вал, д. 10	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 3-й Павелецкий проезд, 3	г. Москва, ул. Шаболовка, 25К2
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Административный округ, направление месторасположения	ЦАО, Ю	ЦАО, З	ЦАО, Ю	ЦАО, Ю-З	ЮАО, Ю-В	ЦАО, Ю
Расстояние до ст. метро, мин.	8	11	10	14	23	6
Локальное расположение	Внутри квартально	Внутри квартально	Первая линия магистральной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутри квартально	Первая линия магистральной улицы (районная)
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Повышенная	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка (49%), требует косметического ремонта (51%)
Этаж расположения	1	1эт -63%, 2 эт -37%	1 эт - 74%, антресоль - 61,5 кв.м. (26%)	1-187 кв.м., подвал - 110кв.м.(37%)	1	1- 348,1 кв.м.(49%), подвал - 358,5 кв.м. (51%)
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринного остекления	Имеются	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Специализация	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_400_m_4727982310?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://kf.expert/retail/leninskij-pr-t-d-7-s233310	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157779	https://www.cian.ru/sale/commercial/309768282/	https://www.cian.ru/sale/commercial/305010472/
Источник информации	x	тел. 8 958 485-09-47	тел. +7 495 151-90-00	Malina Property, тел. +7 495 374 90 77	тел. 8 916 603-02-04	тел. 8 966 061-68-81
Общая площадь, кв. м	573,00	400,00	235,90	297,00	373,00	706,60

[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.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 59 из 246

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена предложения, руб.	**?**	**291 600 000**	**150 000 000**	**180 000 000**	**166 000 000**	**300 000 000**
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	**729 000**	**635 863**	**606 061**	**445 040**	**424 568**
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 60 из 246

Проверка достоверности информации о сделках

Объекты-аналоги были подобраны Оценщиком с помощью сервисов Cian.ru, MalinaProperty.ru с учетом их актуальности по состоянию на дату оценки. Осмотр объектов сравнения не проводился.

Информация по объектам сравнения уточнялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Оценщик принимает информацию в объявлениях как достоверную, надежную, существенную и достаточную для осуществления оценки. Принт-скрины объявлений приведены в Приложении к настоящему Отчету.

5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[54] 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.

5.2.3. Внесение корректировок

Последовательность корректировок[55]

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются *последовательно*, т. к. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки, по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(\mathbf{1} + \boldsymbol{a_1}\Delta\boldsymbol{x_1}) \times (\mathbf{1} + \boldsymbol{a_2}\Delta\boldsymbol{x_2}) \times \ldots \times (\mathbf{1} + \boldsymbol{a_r}\Delta\boldsymbol{x_r}).^{56}$$

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

[55] *С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.*

[56] *Расшифровка обозначений в формуле приводится далее по тексту Отчета.*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 61 из 246

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются *на независимой основе (параллельные корректировки)*, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $\boldsymbol{a_{r+1}\Delta x_{r+1} + \cdots + a_k \Delta x_k}$.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{кор} = Ц_i[(\mathbf{1} + \boldsymbol{a_1 \Delta x_1}) \times (\mathbf{1} + \boldsymbol{a_2 \Delta x_2}) \times \ldots \times (\mathbf{1} + \boldsymbol{a_r \Delta x_r})](\mathbf{1} + \boldsymbol{a_{r+1}\Delta} + \cdots + \boldsymbol{a_k \Delta x_k}),$$

где:

$Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{кор}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

$a_1, \ldots, a_k$ – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой *показатель стоимости Объекта оценки*, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Таким образом, произведение, находящееся в квадратных скобках, представляет собой совокупность корректировок цены аналога по первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки – *последовательные (зависимые) корректировки*. А сумма, стоящая за произведением в квадратных скобках, - совокупность корректировок цены аналога по второй группе факторов, характеризующих отличия Объекта оценки по местоположению, физическим и экономическим характеристикам, - *независимые корректировки*. При этом произведение $a_j \Delta x_j$ в каждой группе элементов сравнения представляет собой корректировку цены i-го аналога по j-му элементу сравнения *в процентах или в долях единицы*.

Итоговый результат (V_{oi}) представляет собой показатель стоимости Объекта оценки на основе информации о цене объекта-аналога: $V_{oi}=Ц_i^{кор}$.

Формула расчета корректировок имеет следующий вид:

$$X_{ОА} = \frac{K_{OO}}{K_{OA}} - 1 \text{ , где:}$$

X_{OA} – величина искомой корректировки рассматриваемого объекта-аналога, %;
K_{OO} – коэффициент состояния отделки Объекта оценки.
K_{OA} – коэффициент состояния отделки рассматриваемого объекта-аналога.

В расчете использованы средние значения коэффициентов.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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. Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с этим данная корректировка не применялась.

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. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 62 из 246

Условия рынка. Скидка на торг.

По данным СтатРиелт скидка на торг для торговых помещений и зданий с земельным участком в Москве составляет 4%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96

Рис. 21. Скидки на торг [57]

[57] *СтатРиелт//https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 63 из 246

Таблица № 23. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена за единицу площади	руб./кв. м	?	729 000	635 863	606 061	445 040	424 568
Переданные права	вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	729 000	635 863	606 061	445 040	424 568
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	729 000	635 863	606 061	445 040	424 568
Дата продажи	дата	Апрель 2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	729 000	635 863	606 061	445 040	424 568
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	699 840	610 428	581 818	427 239	407 586
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	**руб./кв. м**	**-**	**699 840**	**610 428**	**581 818**	**427 239**	**407 586**

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 64 из 246

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

Далее представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москвы. Красной меткой обозначен Объект оценки.

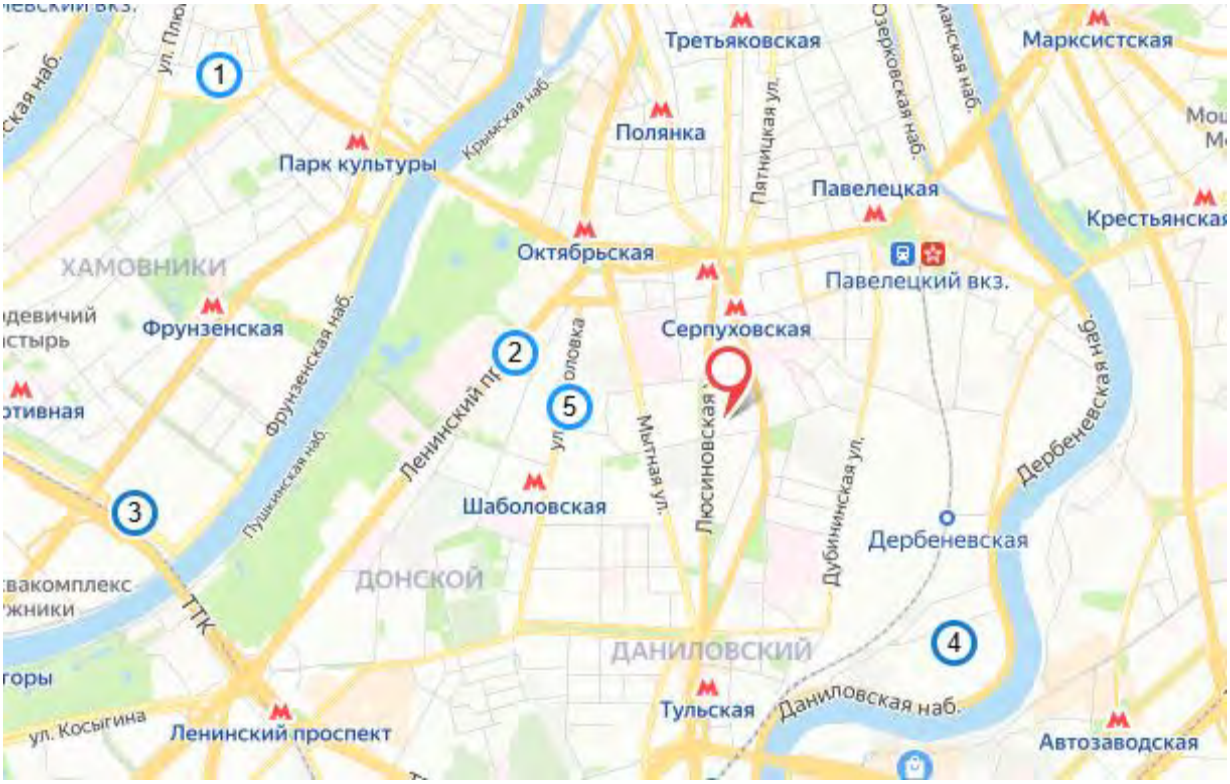


Рис. 22. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в одной ценовой зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), Объекты-аналоги №№ 2,5 в южном направлении, объекты-аналоги №№ 1, 3 ,4 в западном, юго-западном и юго-восточном направлениях соответственно, требуется корректировка. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г.:

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,81	0,72	0,78	0,72	0,71	0,88	0,86	0,88
	продажа	0,83	0,70	0,72	0,72	0,70	0,86	0,84	0,89
Торговые	аренда	0,88	0,81	0,74	0,75	0,75	0,93	0,93	0,90
	продажа	0,83	0,75	0,73	0,70	0,74	0,90	0,89	0,87
Производственно-складские	аренда	0,88	0,91	0,82	0,85	0,82	0,84	0,91	0,91
	продажа	0,89	0,84	0,81	0,83	0,83	0,88	-	-

ПРИМЕЧАНИЕ 1: для ценовых зон «между ТТК и ЧТК» и «между ЧТК и МКАД» разделение на подзоны осуществляется в соответствии с принадлежностью к соответствующему административному округу. для ценовой зоны «между Садовым кольцом и ТТК» привязка осуществляется в соответствии с соответствующим направлением (данная особенность обусловлена тем обстоятельством, что часть объектов из рассматриваемой ценовой зоны попадает в ЦАО).

Рис. 23. Коэффициенты ценовой зоны между Садовым кольцом и ТТК относительно направления на территории г. Москвы[58]

[58] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 77*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 65 из 246

Объекту оценки и объектам-аналогам, расположенным в южном направлении, присвоен коэффициент 0,74, в западном направлении коэффициент 0,89, в юго-западном направлении коэффициент 0,9, в юго-восточном направлении коэффициент 0,7.

Таблица № 24. Расчет корректировки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Ценовая зона	**ЦАО, Ю**	**ЦАО, З**	**ЦАО, Ю**	**ЦАО, Ю-З**	**ЮАО, Ю-В**	**ЦАО, Ю**
Коэффициент	0,74	0,89	0,74	0,9	0,7	0,74
Корректировка	x	-16,85%	0,00%	-17,78%	5,71%	0,00%

Также 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, 01.01.2025 г.:

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	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	1,23	1,40	1,57	1,68
	до 5 мин	0,81	1,00	1,14	1,28	1,37
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,20
	от 10 до 15 мин	0,64	0,78	0,89	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Рис. 24. Корректировки цен продаж/арендных ставок от расстояния до метро для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве[59]

Таблица № 25. Расчет корректировки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Расстояние до ст. метро, мин. [60]	8	**11**	**10**	**14**	**23**	6
Величина корректировки, %	x	12%	0%	12%	20%	0%

Корректировка на первую линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести 2,4-6 применялась нижняя граница корректировки.

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,14	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Рис. 25. Корректировки цен продаж/ арендных ставок от местоположения здания для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [61]

[59] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 52*

[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 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 53*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 66 из 246

Таблица № 26. Расчет корректировки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Локальное расположение	Внутри квартально	Внутри квартально	Первая линия магистральной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутри квартально	Первая линия магистральной улицы (районная)
Коэффициент	1	1	1,14	1,14	1	1,14
Корректировка	x	0,00%	-12,28%	-12,28%	0,00%	-12,28%

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, 01.01.2025 г., согласно которому зависимость от площади описывается следующим графиком:

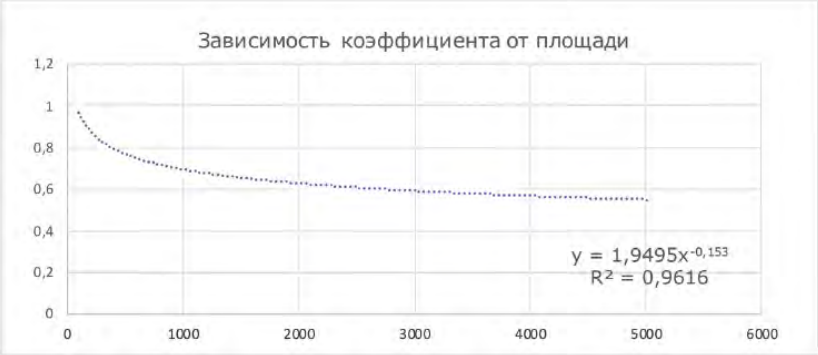


Рис. 26. Зависимость цен продаж от величины общей площади для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [62]

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш} = (S_{оо}/S_{оа})^{-0,153}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,153 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 27. Расчет корректировки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Общая площадь, кв. м	**573,0**	**400,0**	**235,9**	**297,0**	**373,0**	**706,6**
Коэффициент	0,738	0,779	0,845	0,816	0,788	0,714
Корректировка, %	x	-5,35%	-12,70%	-9,57%	-6,36%	3,26%

Корректировка на техническое состояние.

Техническое состояние объектов влияет на их стоимость, объекты в хорошем состоянии не требуют дополнительных вложений и, соответственно, имеют более высокую стоимость. В справочнике коэффициентов ABN Group, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) отсутствует корректировка на состояние внутренней от-

[62] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 54*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 67 из 246

делки для объектов, сдаваемых в долгосрочную аренду, в связи с этим, корректировка на техническое состояние рассчитана с использованием исследования СтстРиелт:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	**0,86**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	**1,05**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,22	**1,17**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,14	**1,09**

Рис. 27. Зависимость величины арендных ставок от состояния внутренней отделки [63]

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2-5 имеют стандартную отделку, хорошее состояние, присвоен коэффициент 1. Объект-аналог № 1 – повышенную (улучшенную) отделку, присвоен коэффициент 1,05. Корректировка к объекту-аналогу № 1 составит -4,76% (=1/1,05)-1)*100%.

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, 01.01.2025 г.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,14	1,26
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Рис. 28. Зависимость цен продаж/ арендных ставок от этажа расположения [64]

Объекты, расположенные на 1-х этажах имеют самую высокую стоимость, расположенные в подвальных этажах – самую низкую.

---

[63] *СтатРиелт //https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3788-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda*

[64] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 54*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 68 из 246

Таблица № 28. Корректировка на этаж расположения

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Этаж расположения	1	1эт -63%, 2 эт -37%	1 эт - 74%, антресоль - 61,5 кв.м. (26%)	1-187 кв.м., подвал - 110кв.м.(37%)	1	1- 348,1 кв.м.(49%), подвал - 358,5 кв.м. (51%)
Корректировка, %	х	2,96%	2,08%	7,40%	0,00%	10,20%

Корректировка на техническое состояние, *на тип объекта, на тип входа*, *на наличие витринного остекления* не вводились, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют схожие характеристики.

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.

5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

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

$$C_0 = \sum\left(Ц_{пр.i} \times N_i\right), \text{ где:}$$

- $Ц_{пр.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

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

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 69 из 246

Таблица № 29. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	699 840	610 428	581 818	427 239	407 586
Ценовая зона	**ЦАО, Ю**	**ЦАО, З**	**ЦАО, Ю**	**ЦАО, Ю-З**	**ЮАО, Ю-В**	ЦАО, Ю
Коэффициент	0,74	0,89	0,74	0,9	0,7	0,74
Корректировка	x	-16,85%	0,00%	-17,78%	5,71%	0,00%
Расстояние до ст. метро, мин.	**8**	**11**	**10**	**14**	**23**	6
Корректировка	x	12%	0%	12%	20%	0%
Локальное расположение	**Внутри квартально**	**Внутри квартально**	**Первая линия магистральной улицы**	**Первая линия магистральной улицы**	**Внутри квартально**	**Первая линия магистральной улицы (районная)**
Коэффициент	1	1	1,14	1,14	1	1,14
Корректировка	x	0,00%	-12,28%	-12,28%	0,00%	-12,28%
Общая площадь, кв. м	**573,0**	**400,0**	**235,9**	**297,0**	**373,0**	**706,6**
Коэффициент	0,738	0,779	0,845	0,816	0,788	0,714
Корректировка, %	x	-5,35%	-12,70%	-9,57%	-6,36%	3,26%
Техническое состояние помещений	**Хорошее, стандартная отделка**	**Повышенная**	**Хорошее, стандартная отделка**	**Хорошее, стандартная отделка**	**Хорошее, стандартная отделка**	**Хорошее, стандартная отделка (49%), требует косметического ремонта (51%)**
Коэффициент	1,0	1,05	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка, %		-4,76%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	**1**	**1эт -63%, 2 эт -37%**	**1 эт - 74%, антресоль - 61,5 кв.м. (26%)**	**1-187 кв.м., подвал - 110кв.м.(37%)**	**1**	**1- 348,1 кв.м.(49%), подвал - 358,5 кв.м. (51%)**
Корректировка, %	x	2,96%	2,08%	7,40%	0,00%	10,20%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-12,01%	-22,90%	-20,22%	19,36%	1,18%
Итого скорректированная цена аналогов	x	615 814	470 655	464 151	509 939	412 386
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	41,93%	27,06%	59,02%	32,07%	25,74%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	58,07%	72,94%	40,98%	67,93%	74,26%
Весовой коэффициент	100,000%	18,484%	23,217%	13,042%	21,621%	23,636%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	**491 359**	113 827	109 270	60 535	110 253	97 473
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. с НДС	**281 548 652**					

В виду отсутствия на открытом рынке более сопоставимых объектов аналогов, к расчету приняты объекты- аналоги со значением абсолютной валовой коррекции более 30%, что обусловлено различием по месторасположению, техническому состоянию и др. характеристиками, включен в расчет. При этом, выборка скорректированных значений объектов-аналогов является однородной.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 70 из 246

Размах откорректированных цен объектов-аналогов составляет 49%, коэффициент вариации - 15% (меньше предельно допустимого значения 33%), что свидетельствует об однородности совокупности.

5.3. Доходный подход

К оценке применен метод дисконтирования денежных потоков.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Последовательность применения метода дисконтирования денежных потоков для оценки недвижимости:[65]

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.

5.3.1. Выбор модели денежного потока

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

В данном случае рассматривается номинальный денежный поток в рублях, учитывающих инфляционный фактор.

5.3.2. Определение длительности прогнозного периода

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

Практика оценки показывает, что минимальный срок планируется на уровне 3-х лет, максимальный -до 10 лет. В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 0,683[66] года (исходя из даты оценки – 25 апреля 2025 г.). Последний год прогнозного периода – 2028 г.

---

[65] *По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.*

[66] *0,68 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2025 г.*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 71 из 246

5.3.3. Прогноз ПВД

Потенциальный валовый доход (ПВД) определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений улучшений Объекта оценки.

Так как Объект оценки приставляет собой помещения, предназначенные для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования. Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж в рамках рыночного (сравнительного) подхода, описанный ранее.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- тип объекта – встроенные помещения;
- назначение: торговое, формата стрит-ритейл;
- местоположение – в пределах ценовой зоны между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), южное направление;
- масштаб- площадь объектов от 150 до 700 кв. м.

Ниже в таблице приведены данные об отобранных для сравнения объектах. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении к настоящему Отчету «Листинги с предложениями объектов-аналогов».

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 72 из 246

Таблица № 30. Описание объектов сравнения для определения рыночной ставки аренды

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	г. Москва, ул. Мытная, д. 7 с1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Валовая ул., 11/19	Москва, Ленинский пр-кт, д. 15А	Москва, ул. Дубининская, 69 А
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Округ, направление	ЦАО, Ю	ЦАО, Ю	ЦАО, Ю	ЮАО, Ю-З	ЮАО, Ю
Расстояние до ст. метро, мин.	8	13	6	7	12
Локальное расположение	Внутри квартально	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы (Садовое кольцо)	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	без отделки	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1- 503,9 кв.м., антресоль-163,9 кв.м. (25%)	1	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Имеются	Имеется	Имеются	Имеются	Имеются
Специализация	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/182884	https://www.cian.ru/rent/commercial/309423044/	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/180615	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/182703
Источник информации	x	Malina Property, тел. +7 495 374 90 77	тел. 8-981 012-32-89, 8-981 736-05-94	Malina Property, +7 495 374 90 77	Malina Property, +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв.м.	573,00	668	164,70	250,00	155,10
Арендная плата, руб./мес.	?	2 000 000	1 000 000	1 750 000	650 000
Арендная ставка, руб./кв. м в год	**?**	35 939	72 860	84 000	50 290
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	УСН	УСН	с НДС	УСН
Коммунальные расходы, %	-	0%	0%	0,00%	0%
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	?	**43 127**	**87 432**	**84 000**	**60 348**

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 73 из 246

Расчет корректировки на коммунальные платежи

В арендные ставки объектов-аналогов не включены коммунальные платежи, корректировка не требуется.

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 с эксплуатационными расходами. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м Объекта оценки через систему корректировок.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на величину арендной платы (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). 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.

Условия сделки. Арендные ставки объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. По данным СтатРиелт, при сдачи в аренду, скидка на торг для торговых помещений в Москве на дату оценки составляет 3%.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 74 из 246

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96

Рис. 29. Скидки на торг [67]

Таблица № 31. Внесение корректировок 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	?	43 127	87 432	84 000	60 348
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	43 127	87 432	84 000	60 348
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	43 127	87 432	84 000	60 348
Дата продажи	дата	апр.25	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	43 127	87 432	84 000	60 348
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	41 833	84 809	81 480	58 538
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	**руб./кв. м/год**	**-**	**41 833**	**84 809**	**81 480**	**58 538**

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

Далее представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москва. Красной меткой обозначен Объект оценки.

[67] *СтатРиелт //https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 75 из 246

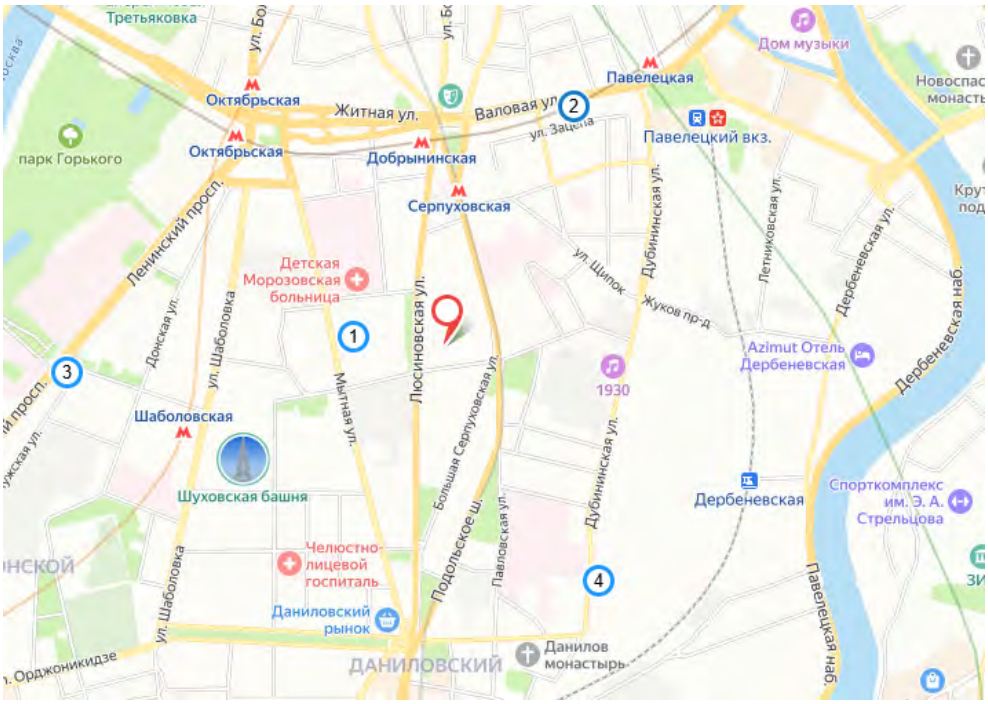


Рис. 30. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в одной ценовой зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), при этом объекты-аналоги №№ 1,2,4 расположены в южном направлении, корректировка не требуется, объект-аналог № 3расположен в юго-западном направлении, требуется корректировка. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г.:

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,81	0,72	0,78	0,72	0,71	0,88	0,86	0,88
	продажа	0,83	0,70	0,72	0,72	0,70	0,86	0,84	0,89
Торговые	аренда	0,88	0,81	0,74	0,75	0,75	0,93	0,93	0,90
	продажа	0,83	0,75	0,73	0,70	0,74	0,90	0,89	0,87
Производственно-складские	аренда	0,88	0,91	0,82	0,85	0,82	0,84	0,91	0,91
	продажа	0,89	0,84	0,81	0,83	0,83	0,88	-	-

ПРИМЕЧАНИЕ 1: для ценовых зон «между ТТК и ЧТК» и «между ЧТК и МКАД» разделение на подзоны осуществляется в соответствии с принадлежностью к соответствующему административному округу, для ценовой зоны «между Садовым кольцом и ТТК» привязка осуществляется в соответствии с соответствующим направлением (данная особенность обусловлена тем обстоятельством, что часть объектов из рассматриваемой ценовой зоны попадает в ЦАО).

Рис. 31. Коэффициенты ценовой зоны между Садовым кольцом и ТТК относительно направления на территории г. Москвы[68]

Объектам, расположенным в южном направлении присвоен коэффициент 0,75, объекту-аналогу № 3, расположенном в юго-западном направлении присвоен коэффициент 0,93. Корректировка к объекту-аналогу № 3 составит: -19,35% (=0,75/0,93)-1)*100%.

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

[68] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 77*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 76 из 246

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г.:

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	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	1,23	1,40	1,57	1,68
	до 5 мин	0,81	1,00	1,14	1,28	1,37
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,20
	от 10 до 15 мин	0,64	0,78	0,89	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Рис. 32. Корректировки цен продаж/арендных ставок от расстояния до метро для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве[69]

Таблица № 32. Расчет корректировки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. [70]	8	13	6	7	12
Величина корректировки, %	x	12,00%	0,00%	0,00%	12,00%

Корректировка на первую линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,14	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Рис. 33. Корректировки цен продаж/ арендных ставок от местоположения здания для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [71]

Объект оценки расположен внутри квартально, присвоен коэффициент 1. Объектам-аналогам №№ 1,4, расположенным на первой линии второстепенной улицы, присвоен коэффициент 1,08. Объекту-аналогу № 2, расположенному на первой линии крупной магистральной улицы - Садового кольца, присвоен коэффициент 1,36. Объекту-аналогу № 3, расположенному на первой линии магистральной улицы района, присвоен коэффициент 1,14.

[69] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 52*

[70] *Принт скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета*

[71] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 53*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 77 из 246

Таблица № 33. Расчет корректировки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутри квартально	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы (Садовое кольцо)	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Коэффициент	1	1,08	1,36	1,14	1,08
Корректировка	x	-7,41%	-26,47%	-12,28%	-7,41%

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, 01.01.2025 г., согласно которому зависимость от площади описывается следующим графиком:

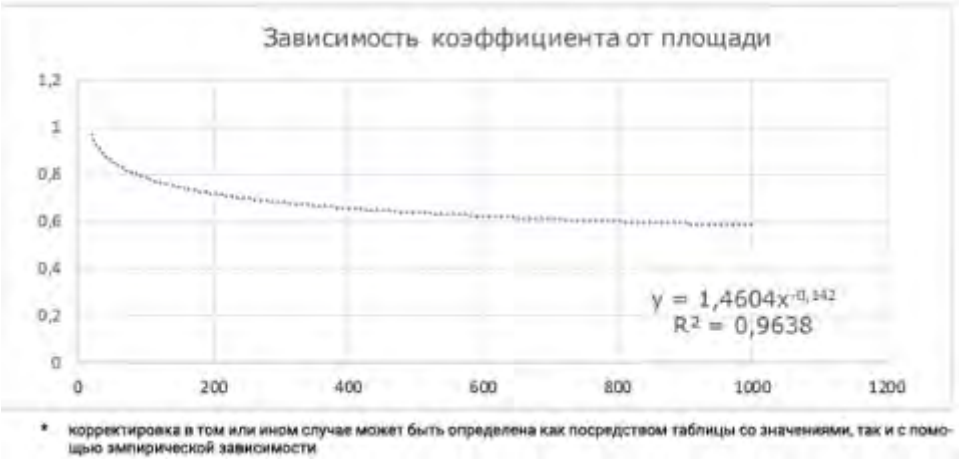


Рис. 34. Зависимость арендных ставок от величины общей площади для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [72]

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш} = (S_{оо}/S_{оа})^{-0,142}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,142 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 34. Расчет корректировки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	573,0	667,8	164,7	250,0	155,1
Коэффициент	0,593	0,580	0,707	0,667	0,714
Корректировка, %	x	2,20%	-16,23%	-11,11%	-16,94%

Корректировка на техническое состояние.

Техническое состояние объектов влияет на их стоимость, объекты в хорошем состоянии не требуют дополнительных вложений и, соответственно, имеют более высокую стоимость. В справочнике коэффициентов

[72] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 54*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 78 из 246

ABN Group, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) отсутствует корректировка на состояние внутренней отделки для объектов, сдаваемых в долгосрочную аренду, в связи с этим, корректировка на техническое состояние рассчитана с использованием исследования СтстРиелт:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	**0,86**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	**1,05**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,22	**1,17**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,14	**1,09**

Рис. 35. Зависимость величины арендных ставок от состояния внутренней отделки [73]

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2-4 имеют стандартную отделку, хорошее состояние, присвоен коэффициент 1. Объект-аналог № 1 - без внутренней отделки, присвоен коэффициент 0,86. Корректировка к объекту-аналогу № 1 составит + 16,28% (=1/0,86)-1)*100%.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Объекты, расположенные на 1-х этажах, имеют самую высокую стоимость, расположенные в подвальных этажах – самую низкую стоимость.

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, 01.01.2025 г.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,14	1,26
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Рис. 36. Зависимость цен продаж/ арендных ставок от этажа расположения для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве [74]

[73] *СтатРиелт //https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3788-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda*

[74] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 54*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 79 из 246

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2-4 расположены на 1 этажах. У объекта-аналога № 1 часть площади 75% на 1 этаже, части площади 25% от общей площади антресоли требуется корректировка. Корректировка к объекту-аналогу № 1 составит: +2% (=0,25*8%+0,75*0%)

Корректировка на тип объекта, на тип входа, *на наличие витринного остекления* не вводились, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют схожие характеристики.

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.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 5.2.4).

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 80 из 246

Таблица № 35. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	41 833	84 809	81 480	58 538
Расстояние до ст. метро, мин.	8	13	6	7	12
Корректировка	x	12,00%	0,00%	0,00%	12,00%
Локальное расположение	Внутри квартально	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы (Садовое кольцо)	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Коэффициент	1	1,08	1,36	1,14	1,08
Корректировка	x	-7,41%	-26,47%	-12,28%	-7,41%
Округ, направление	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), направление - Ю	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), направление - Ю	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), направление - Ю	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), направление - Ю-З	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), направление - Ю
Коэффициент	0,75	0,75	0,75	0,93	0,75
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-19,35%	0,00%
Общая площадь, кв.м	573,0	667,8	164,7	250,0	155,1
Коэффициент	0,593	0,580	0,707	0,667	0,714
Корректировка	x	2,20%	-16,23%	-11,11%	-16,94%
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	без отделки	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Коэффициент	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00
Корректировка	x	16,28%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж	1	1- 503,9 кв.м., антресоль-163,9 кв.м. (25%)	1,0	1,0	1,0
Корректировка	x	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	25,07%	-42,70%	-42,75%	-12,34%
Итого скорректированная цена аналогов	**x**	**52 320**	**48 599**	**46 650**	**51 312**
Абсолютная валоаая коррекция, %	x	39,88%	42,70%	42,75%	36,34%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	60,12%	57,30%	57,25%	63,66%
Весовой коэффициент	100%	25%	24%	24%	27%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	**49 794**	13 197	11 685	11 207	13 705

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 81 из 246

В виду отсутствия на открытом рынке более сопоставимых объектов аналогов, к расчету приняты объекты- аналоги со значением абсолютной валовой коррекции более 30%, что обусловлено различием по месторасположению, техническому состоянию и др. характеристиками, включен в расчет. При этом, выборка скорректированных значений объектов- аналогов является однородной.

Размах откорректированных цен объектов-аналогов составляет 12%, коэффициент вариации - 5% (меньше предельно допустимого значения 33%), что свидетельствует об однородности совокупности.

**Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 6363 аренды нежилого помещения № от 07 сентября 2015 года (с учетом Дополнительных соглашений №1 от 01 ноября 2016 г., № 2 от 04 июля 2020 г., №3 от 05 ноября 2020 г, № 4 от 07 сентября 2021 г., № 5 от 04.04.2025 г.) арендная ставка составляет 44 859 руб./кв.м./год с НДС, что ниже рыночной арендной ставки. Согласно договору, арендатор возмещает арендодателю расходы по коммунальным платежам п. 3.7. Договора. В арендную ставку включены эксплуатационные расходы, кроме расходов по уборке территории (п.2.2.5.), которые Арендатор оплачивает самостоятельно. Т.е. по факту контрактная ставка включает ЭР (кроме уборки прилегающей территории), не включает КУ. Размер расходов на уборку территории определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024 г. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости». Под ред. Лейфера Л. А. и составляет 2,3% от ПВД.*

Таблица 17. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	6,3%	8,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,5%
Отопление	5,5%	4,7%	6,3%
Итого коммунальные платежи	**15,7%**	**13,3%**	**18,0%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6%	4,5%
Интернет и средства связи	1,8%	1,5%	2,1%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9%	3,9%
Итого эксплуатационные платежи	**17,1%**	**14,0%**	**20,2%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5%	12,7%

Рис. 37. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа[75]

Таким образом, Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной арендной ставки с учетом эксплуатационных расходов, кроме расходов на содержание территории и вывоз мусора составляет 8%. С учетом долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, которая согласно рыночным данным, составляет 3% - 11,25% условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

Как правило, встроенные помещения на рынке сдаются в аренду по общей площади, без выделения арендопригодных площадей. Поэтому потенциальный валовый доход определяется исходя из общей площади объектов оценки. Ниже приведен расчет потенциального валового дохода на первый прогнозный период.

[75] *Справочник оценщика недвижимости – 2024 г. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под ред. Лейфера Л. А., стр. 69*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 82 из 246

Таблица № 36. Расчет потенциального валового дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	573,00
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м./год	49 794
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	28 531 971

Прогноз роста арендных ставок осуществлен с использованием данных о темпах роста потребительских цен.

Таблица № 37. Прогноз ИПЦ

Источник	2025	2026	2027	2028	2029
Институт "Центр развития". Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 10–19 февраля 2025 г.) https://dcenter.hse.ru/	6,90%	4,70%	3,90%	3,80%	4,00%
Макроэкономический опрос Банка России, апрель 2025 г. https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br//	7,10%	4,80%	4,00%	-	-
Инфляция, принимаемая к расчету	**7,0%**	**4,8%**	**4,0%**	**3,8%**	**4,0%**

По прогнозу Института «Центр развития» ожидается инфляция в РФ в 2025 году 6,9%, в последующие годы снизится и по оценкам составит 4,0% далее. По прогнозам Банка России инфляция в 2024 г составит 7,1%, в 2027 снизится до 4,0%.

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 10–19 февраля 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,6	1,5	1,8	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,7	2,8	2,9	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,1	2,1	1,4	1,5	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	3,9	3,8	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	17,00	11,75	8,84	8,09	7,85	7,83	7,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	104,9	108,8	110,3	111,6	113,9	117,2	116,8
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,4	64,3	64,0	65,1	66,0	67,5	72,9

Рис. 38. Прогноз инфляции Института «Центр развития» на 2025-2031 гг.[76]

Результаты опроса: апрель 2025 года[1]

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1 (7,0)	4,8 (4,8)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,5 (9,4)	5,6 (5,5)	4,3 (4,3)

Рис. 39. Прогноз инфляции Банка России на 2025-2027 гг.[77]

В течение прогнозного периода арендная ставка индексируется на темп роста. Ниже приведен прогноз динамики арендных ставок.

[76] *Источник: Институт «Центр развития». Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 10-19 февраля 2025 г.), https://dcenter.hse.ru/ // https://dcenter.hse.ru/*

[77] *Банк России. Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: апрель 2025 года (дата проведения опроса 11 – 15 апреля 2025 года) // https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757

Таблица № 38. Прогноз ПВД (с НДС, без коммунальных расходов)

Период	25.04.2025-31.12.2025	2026	2027	202/	Постпрогнозный период
Арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м /год	49 794	53 280	55 810	58 015	60 219
Площадь, кв. м	573,00	573,00	573,00	573,00	573,00
Период	0,68	1,00	1,00	1,00	1,00
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	19 496 847	30 529 209	31 979 347	33 242 531	34 505 747

5.3.4. Прогноз ДВД

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

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

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.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{vl} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_l), \text{ где:}$$

- K_{vl} – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_l – потери от неуплаты.

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%.

Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости ситуацию, используется переменная величина недозагрузки при сдаче в аренду до конца 2026 г., начиная с 2027 г и постпрогнозном периоде - данные по вакансии за последний стабильный с точки зрения экономики РФ год (до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ) 2019 г. Оценщик допускает, что к 2026 г. ситуация на рынке торговой недвижимости стабилизируется в связи с низким вводом новых площадей и реконцепцией имеющихся торговых пространств.

Текущие потери от недоиспользования для торговой недвижимости формата стрит-ритейл в Москве составляют 8,1%. (раздел 3.3.2 отчета). Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.) составляли 6,44%. [78]

По ожиданиям экспертов, заполняемость торговых площадей до уровня 2019 года (до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ) произойдет к концу 2026 года[79], на этом основании, потери от недоиспользования на 2026 год Оценщик принимает как среднее значение между значениями на текущую дату и докризисного значения, т.е. 7,32% (срзнач 8,2%; 6,44%).

Таблица № 39. Расчет действительного (эффективного) валового дохода (с НДС, без коммунальных расходов)

Период	25.04.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	19 496 847	30 529 209	31 979 347	33 242 531	34 505 747
Потери от недоиспользования, %	8,1%	7,32%	6,44%	6,44%	6,44%
Потери от неплатежей, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	17 915 165	28 294 471	29 919 877	31 101 712	32 283 577

[78] *Раздел 3.3.2. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены» настоящего отчета*
[79] *НСН. Торговые центры спрогнозировали выход на доковидный уровень к концу 2024 года. (дата публикации 19.07.2023 г.) // https://nsn-fm.turbopages.org/nsn.fm/s/biznes-i-finansy/torgovye-tsentry-sprognozirovali-vyhod-na-dokovidnyi-uroven-k-kontsu-2024-goda*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 84 из 246

5.3.5. Прогноз операционных расходов (ОР)

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение. Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, арендная плата за земельный участок, страховка.

С целью соблюдения принципа наиболее эффективного использования Объекта оценки, Оценщик не использовал фактические данные Заказчика о величине ОР. Прогноз операционных расходов осуществлен на основании среднерыночных данных.

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 согласно данным справочника «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г. в размере среднего значения для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД– 20,06%.

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,06	16,40	24,09
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,85	16,10	20,97

Рис. 40. Величина операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве, расположенных в пределах МКАД (% от ПВД) [80]

Таблица № 40. Прогноз операционных расходов

Период	25.04.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	19 496 847	30 529 209	31 979 347	33 242 531	34 505 747
Операционные расходы (ОР), %	20,06%	20,06%	20,06%	20,06%	20,06%
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	3 911 068	6 124 159	6 415 057	6 668 452	6 921 853

5.3.6. Прогноз чистых операционных доходов (ЧОД)

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 № 41. Расчет чистого операционного дохода

Период	25.04.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	17 915 165	28 294 471	29 919 877	31 101 712	32 283 577

[80] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г., стр. 56*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757

Период	25.04.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	3 911 068	6 124 159	6 415 057	6 668 452	6 921 853
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	-	-	-	-	-
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС в год	14 004 098	22 170 312	23 504 820	24 433 260	25 361 724

5.3.7. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость[81]

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Ставка капитализации принята согласно разделу 3.3.2 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговых помещений в размере 9,99%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен (раздел Отчета 5.3.3 «Прогноз ПВД»). При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки эксперты дают положительную динамику в ближайший период времени.

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

Таблица № 42. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
Период	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**Постпрогнозный период**
Ставка капитализации, %	9,99%				
Долгосрочный темп роста в год, %	7,0%	4,8%	4,0%	3,8%	4,0%
Ставка дисконтирования, %	16,99%	14,74%	13,94%	13,79%	13,99%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов (неплатежей) или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

[81] *Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., http://www.ocenchik.ru/docs/287.html*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757

5.3.8. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \ldots \times (1+i_m)^{t_m-t_{m-1}}}$$

, где:

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2025 г. составляет: 0,34=0,68 года / 2.

Таблица № 43. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	25.04.2025-31.12.2025	2026	2027	2028
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	14 004 098	22 170 312	23 504 820	24 433 260
Период	0,68	1,68	2,68	3,68
Середина периода (период дисконтирования)	0,34	1,18	2,18	3,18
Ставка дисконтирования	16,99%	14,74%	13,94%	13,79%
Коэффициент дисконтирования	0,9478	0,8387	0,7335	0,6442
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	13 273 236	18 593 725	17 241 436	15 740 745

5.3.9. Расчет терминальной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Таблица № 44. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать динамику изменения арендной платы и операционных расходов
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Таблица № 45. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. с НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток в постгрогнозном периоде, руб. с НДС	25 361 724
2	Ставка капитализации	9,99%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС (3=1/2)	253 987 827
4	Период дисконтирования	3,68
5	Коэффициент дисконтирования[82]	0,6039
6	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС (6=3*5)	**153 395 804**

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,68.

5.3.10. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости.

Таблица № 46. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Период	25.04.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	13 273 236	18 593 725	17 241 436	15 740 745	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. с НДС					**153 395 804**
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учета НДС, руб.	**218 244 946**				

Раздел 6. 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 конъектуру 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.

[82] *Коэффициент дисконтирования последнего прогнозного года для расчета постпрогнозной стоимости, рассчитывается по формуле на конец периода*

$$P = \frac{1}{(1+i)^t}$$

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757

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

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

Для определения стоимости оцениваемого помещения Оценщик применил два подхода – сравнительный (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 подходе[83]

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

Рис. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе[84]

Таблица № 47. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 48. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	281 548 652	218 244 946	Не применялся

[83] *«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.*

[84] *«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.*

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	247 762 814	182 234 530	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	315 334 490	254 255 362	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	-
	247 762 814	*254 255 362*	
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

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

Таблица № 49. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес	Обоснование
Учет влияния рыночной ситуации			
Доходный подход	3	60,0%	Степень влияния рыночной ситуации Оценщиком в ходе расчета по сравнительному подходу, оценена Оценщиком как менее достоверная, вследствие чего по данному фактору подхода придана значимость ниже, чем доходному подходу
Рыночный (сравнительный) подход	2	40,0%	
Сумма	**5**	**100,0%**	
Достоверность информации			
Доходный подход	2	60,0%	Степень достоверности информации, использованной Оценщиком в ходе расчета по сравнительному подходу, оценена Оценщиком как менее достоверная, вследствие чего по данному фактору подхода придана значимость ниже, чем доходному подходу, так как в сложившейся в мине на сегодняшней день политической и экономической ситуации, невозможно достоверно определить значения показателей прогнозного периода, необходимые для расчета доходным подходом (ставки дисконтирования, недозагрузки и др.)
Рыночный (сравнительный) подход	3	40,0%	
Сумма	**5**	**100,0%**	
Учет специфики объекта			
Доходный подход	3	60,0%	Степень специфики Оценщиком в ходе расчета по сравнительному подходу, оценена Оценщиком как менее достоверная, вследствие чего по данному фактору подхода придана значимость ниже, чем доходному подходу
Рыночный (сравнительный) подход	2	40,0%	
Сумма	**5**	**100,0%**	
Учет задачи оценки			
Доходный подход	2,5	50,0%	По учету задачи оценки присваивается одинаковый вес.
Рыночный (сравнительный) подход	2,5	50,0%	
Сумма	**5**	**100,0%**	

Таблица № 50. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный (рыночный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	25,00%	15,00%	10,00%
Достоверность информации	25,00%	15,00%	10,00%
Учет специфики объекта	25,00%	15,00%	10,00%
Учет задачи оценки	25,00%	12,50%	12,50%
Весовой коэффициент подхода	**100,00%**	**57,50%**	**42,50%**

Таблица № 51. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Рыночный (сравнительный) подход, руб.	281 548 652	42,50%
Доходный подход, руб.	218 244 946	57,50%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	245 149 021	
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС округленно до десятков тысяч	245 100 000	
Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС	**204 300 000**	

Таблица № 52. Результаты оценки Объекта оценки по позиционно

Наименование	Площадь помещений, кв. м.	Доля в общей площади, %	Итоговая величина справедливой стоимости округленно до тысяч рублей, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва,	535,7	93,49%	191 000 000

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757

р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34			
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	19,6	3,42%	7 000 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34	17,7	3,09%	6 300 000
Итого	**573,0**	**100,00%**	**204 300 000**

Согласно Заданию на оценку, форма представления итоговой стоимости: Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.

Таким образом,

Справедливая стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34[85], с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, определенная для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» по состоянию на 25 апреля 2025 г. составляет:

204 300 000 (Двести четыре миллиона триста тысяч) рублей без учета НДС [86],

в том числе:

- справедливая стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34[87], с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, по состоянию на 25 апреля 2025 г. составляет:
204 300 000 (Двести четыре миллиона триста тысяч) рублей без учета НДС *[88]*,

Таблица № 53. Результаты оценки Объекта оценки попозиционно

Наименование	Итоговая величина справедливой стоимости округленно до тысяч рублей, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 2/1, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34	191 000 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 4Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34	7 000 000
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворе-	6 300 000

[85] Расчет стоимости Объекта оценки проводился без учета наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г

[86] Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности помещений, таким образом, результат стоимости, указанный попозиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно

[87] Расчет стоимости Объекта оценки проводился без учета наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015г.

[88] Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности помещений, таким образом, результат стоимости, указанный попозиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 91 из 246

чье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 5Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34	
Итого	**204 300 000**

- справедливая стоимость[89] права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38 (доли 1 975/10 000), расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, принята равной:

0 (Ноль) рублей РФ.[90]

[89] *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.*

[90] *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 рассматриваются встроенные нежилые помещения, расположенные в здании ОКС, находящемся на земельном участке, оформленном в аренду по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом прав аренды на земельный участок (доля земельного участка, приходящаяся на оцениваемые нежилые помещения составляет 1975/10000), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, 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 частей ОКС – помещений (или ОКС) 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.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757

ПРИЛОЖЕНИЯ

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 93 из 246

Приложение 1. Источники информации

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
5. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
6. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
9. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.
10. НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.01.2025 г.
11. Справочник оценщика недвижимости – 2024. «Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород, 2024. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Под ред. Л. А. Лейфера.
12. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 8, ABN Group, 01.01.2025 г.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 94 из 246

Приложение 2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 43
к договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от «26» ноября 2019 г.

г. Москва **«17» апреля 2025 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 № 1/25 от 01.01.2025 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 № 43 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 нижеуказанным специалистом-оценщиком (далее по тексту настоящего пункта – «Оценщик»), имеющих соответствующую квалификацию и образование (указывается применимый):

2.1. **Федосеева Наталья Владимировна**, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000659 от 02 декабря 2024 года , страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037073-1 от 24 мая 2024 года по направлению «Оценка недвижимости», членство в Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), свидетельство № 006304 от 29 января 2010 года, место нахождения СРО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 14 (Четырнадцати) 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.

Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, Дополнительное соглашение № 2 от 22 ноября 2024 г., срок действия договора страхования: с 22 декабря 2024 года по 31 декабря 2026 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Размер дополнительной ответственности Исполнителя ограничивается страховой суммой 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей, указанной в полисе ПАО СК «Росгосстрах» № 27808100-470802623679-134-131. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (едиными)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».

Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.

Передан через Диадок 17.04.2025 17:33 GMT+03:00
a09b1cfd-cdb5-425c-a5de-33f9b4b28741
Страница 1 из 7

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 95 из 246

3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

4. При проведении оценки Оценщик применяет следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

4.1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

4.7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (в действующей редакции);

4.8. 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);

4.9. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.

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

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

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 2/1, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 4Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 5Н, с учетом прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006012:38, расположенный по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34.

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

7. Вид стоимости: справедливая стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

8. Предпосылки стоимости и основания для их установления:

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- Дата оценки: 25.04.2025 г.;
- Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;
- Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).

Передан через Диадок 17.04.2025 17:33 GMT+03:00
a09b1dd-cdb-425c-a5ae-33f9b4b28741
Страница 2 из 7

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 96 из 246

Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.

9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 25.04.2025 г.

10. Форма представления итоговой стоимости: Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.

11. Общие допущения и ограничения:

11.1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11.2. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

11.3. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.

11.4. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

11.5. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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.

11.6. Владелец / покупатель 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.

11.7. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

Передан через Диадок 17.04.2025 17:33 GMT+03:00
a09b1dd-bdb-425c-a5ae-33f9b4b28741
Страница 3 из 7

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 97 из 246

11.8. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

11.9. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

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

11.11. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность 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.

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

11.13. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

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

11.15. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

11.16. 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.

11.17. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

11.18. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

Передан через Диадок 17.04.2025 17:33 GMT+03:00
a09b1dd-cdb5-425c-a5de-33f9b4b28741
Страница 4 из 7

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 98 из 246

11.19. 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 измеряема 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 Исполнителя / 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 Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

11.20. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

12. Специальные допущения: Необходимость специальных допущений не выявлена.

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

14. Ограничения оценки: Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.

15. 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 собственности.

Ограничения (обременения) права – доверительное управление, аренда.

16. 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.

17. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки: Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

18. Указание на форму составления отчета об оценке: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).

19. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

Передан через Диадок 17.04.2025 17:33 GMT+03:00
a09b1dd-cdb5-425c-a5de-3319b4b28741
Страница 5 из 7

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 99 из 246

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;
- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;
- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;
- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

20. Дата представления Отчета Заказчику: не позднее 25 апреля 2025 г.

21. Стоимость услуг по настоящему Заданию на оценку составляет
рублей копеек, в том числе НДС 5% в размере) рублей
копеек.

22. 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.

23. Адреса и банковские реквизиты сторон:

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

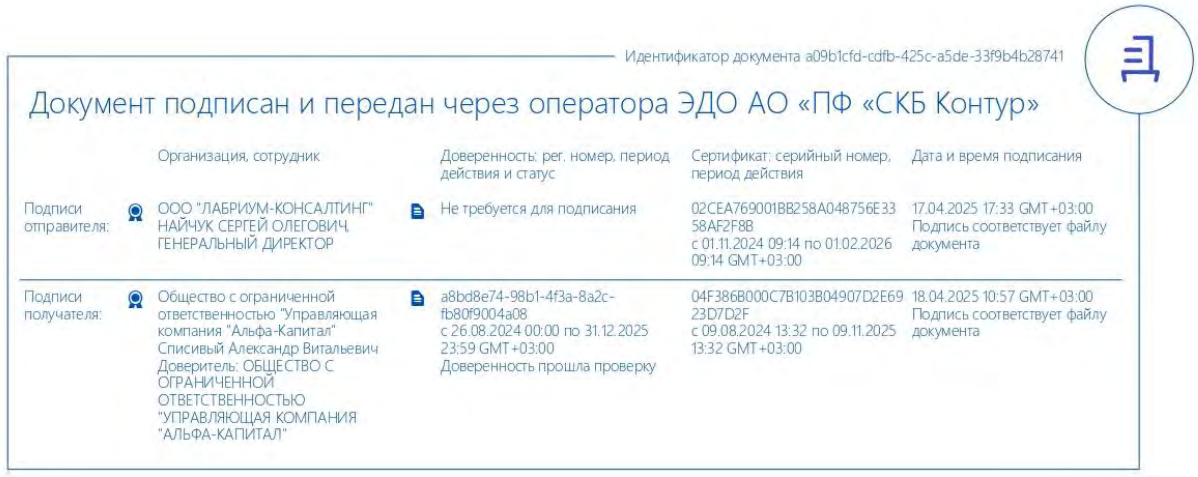
Первый заместитель Генерального директора,
Финансовый директор _____ **/ А.В. Списивый /**

Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ московская застава, ул. Киевская, д. 5, к. 3, литера А, помещ 50.
Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, ДЦ «РОССТРО»
Тел./факс: (812) 454-02-00
ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 ИНН 7810233126 КПП 781001001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810639000006333 в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург
к/с 30101810200000000704 БИК 044030704

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

Передан через Диадок 17.04.2025 17:33 GMT+03:00
a09b1cfd-cdfb-42cc-a5de-33f9b4b28741
Страница 6 из 7

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 100 из 246



Идентификатор документа a09b1cfd-cdfb-425c-a5de-33f9b4b28741

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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02CEA769001BB258A048756E3358AF2F8B с 01.11.2024 09:14 по 01.02.2026 09:14 GMT+03:00	17.04.2025 17:33 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	a8bd8e74-98b1-4f3a-8a2c-fb80f9004a08 с 26.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	18.04.2025 10:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

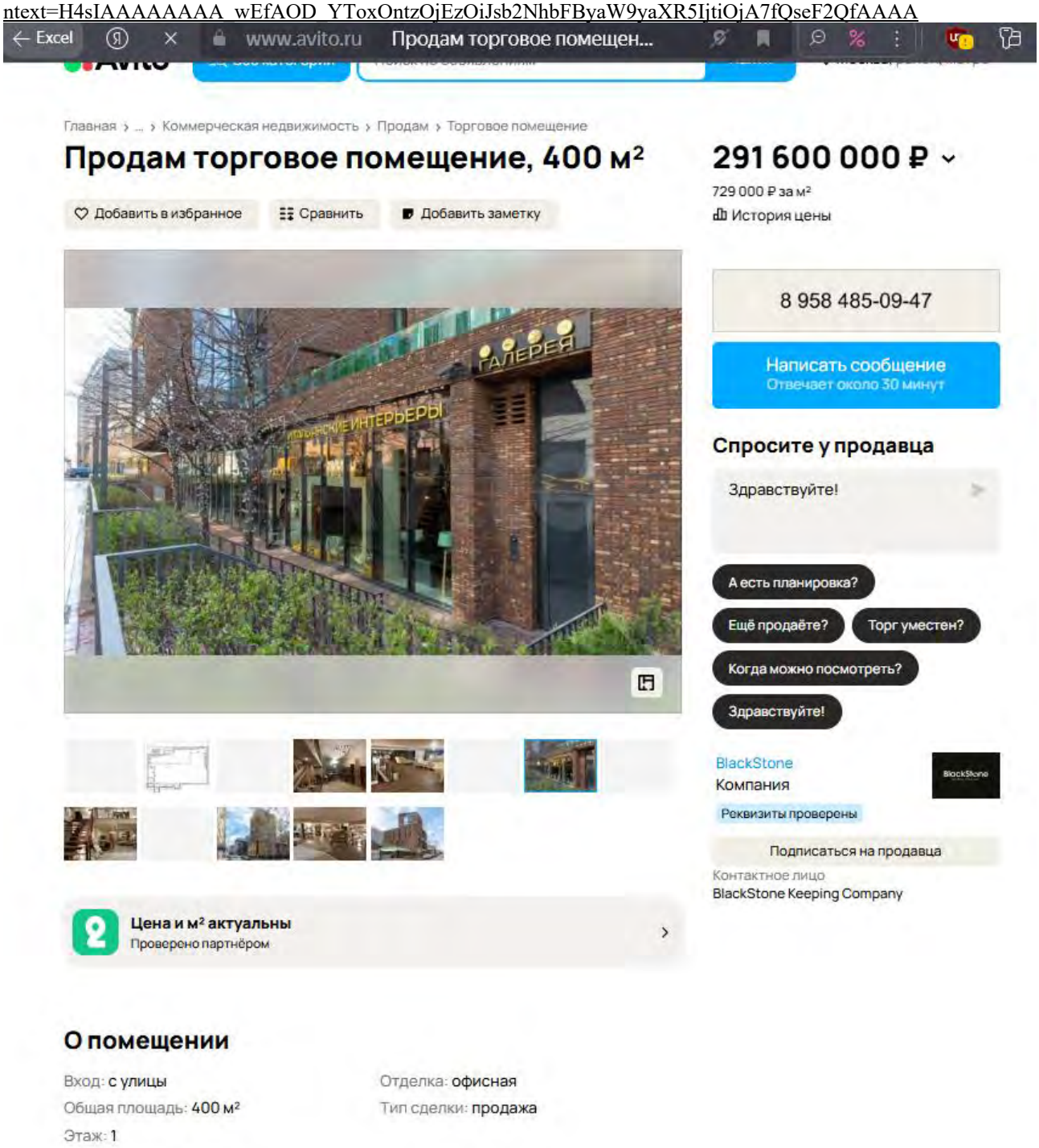
Страница 7 из 7

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 101 из 246

Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

Аналог 1
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_400_m_4727982310?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 102 из 246

Excel www.avito.ru Продам торговое помещен...

Продам торговое помещение... 291 600 000 ₽ BlackStone Kee... 8 958 485-09-47

Расположение

Москва, ул. Бурденко, 3

Парк культуры 11–15 мин. Киевская 11–15 мин.

Фрунзенская 16–20 мин. Скрыть карту

Описание

Продаётся Торговое помещение по адресу: г Москва, ул Бурденко, д 3 . Объект располагается в 9 мин. пешком от метро «Парк Культуры». Высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Все коммуникации центральные.

Excel www.avito.ru Продам торговое помещен...

Продам торговое помещение... 291 600 000 ₽ BlackStone Kee... 8 958 485-09-47

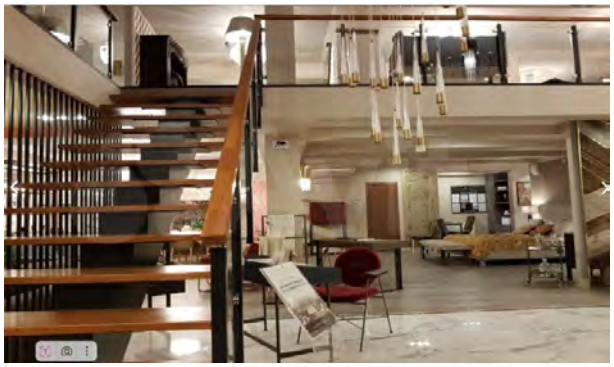
коммерческая недвижимость москвы и области, аренда помещения арбатская, арбат торговое помещение, аренда арбатская метро, аренда цао, аренда помещения цао, аренда помещения октябрьская, торговое помещение октябрьская, снять помещения цао, арендовать помещение цао, снять помещение октябрьская, аренда каширское, каширское шоссе , торговое помещение каширское, богословский. помещение в цао, помещение чеховская,, помещение петровка, купить помещение центр, снять помещение цао, снять помещение центр, цао, зао, вао, юзао, купить помещение запад, снять помещение запад, торговое помещение запад, торговое помещение цао

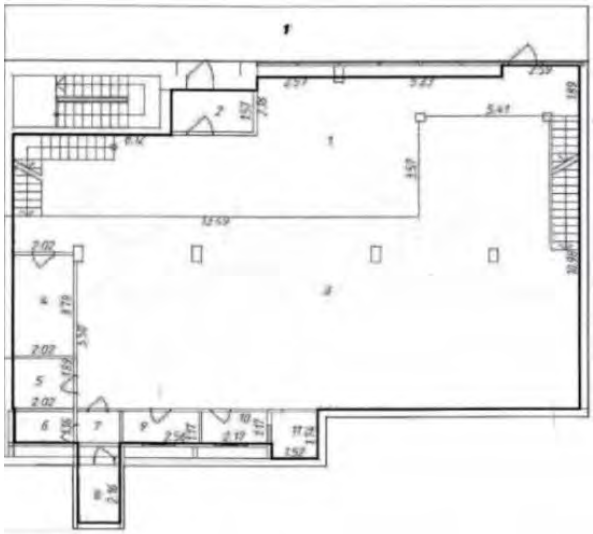
О здании

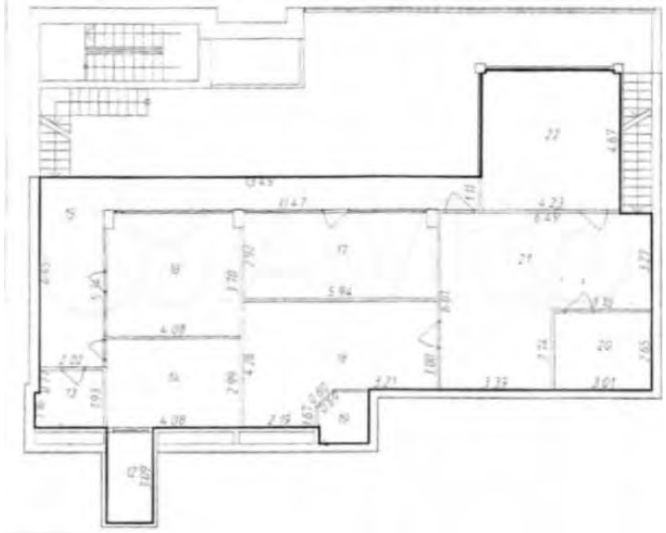
Тип здания: жилой дом Парковка: нет

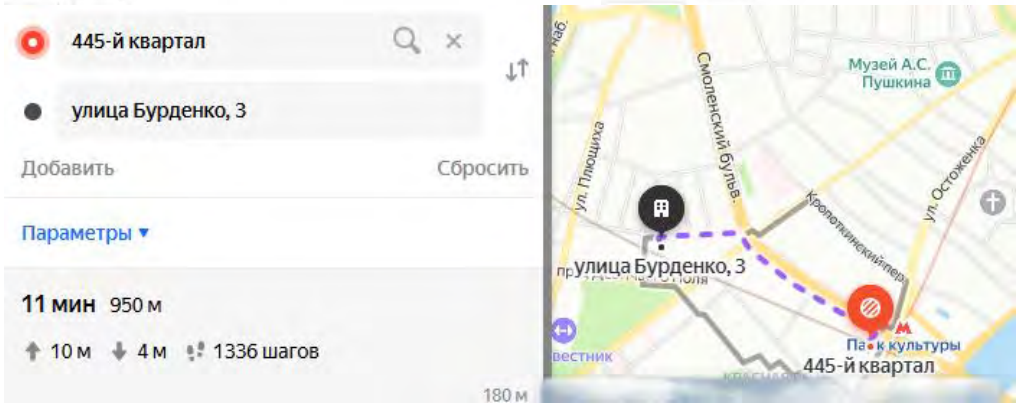
№ 4727982310 · 17 апреля в 10:21 · 58 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 103 из 246



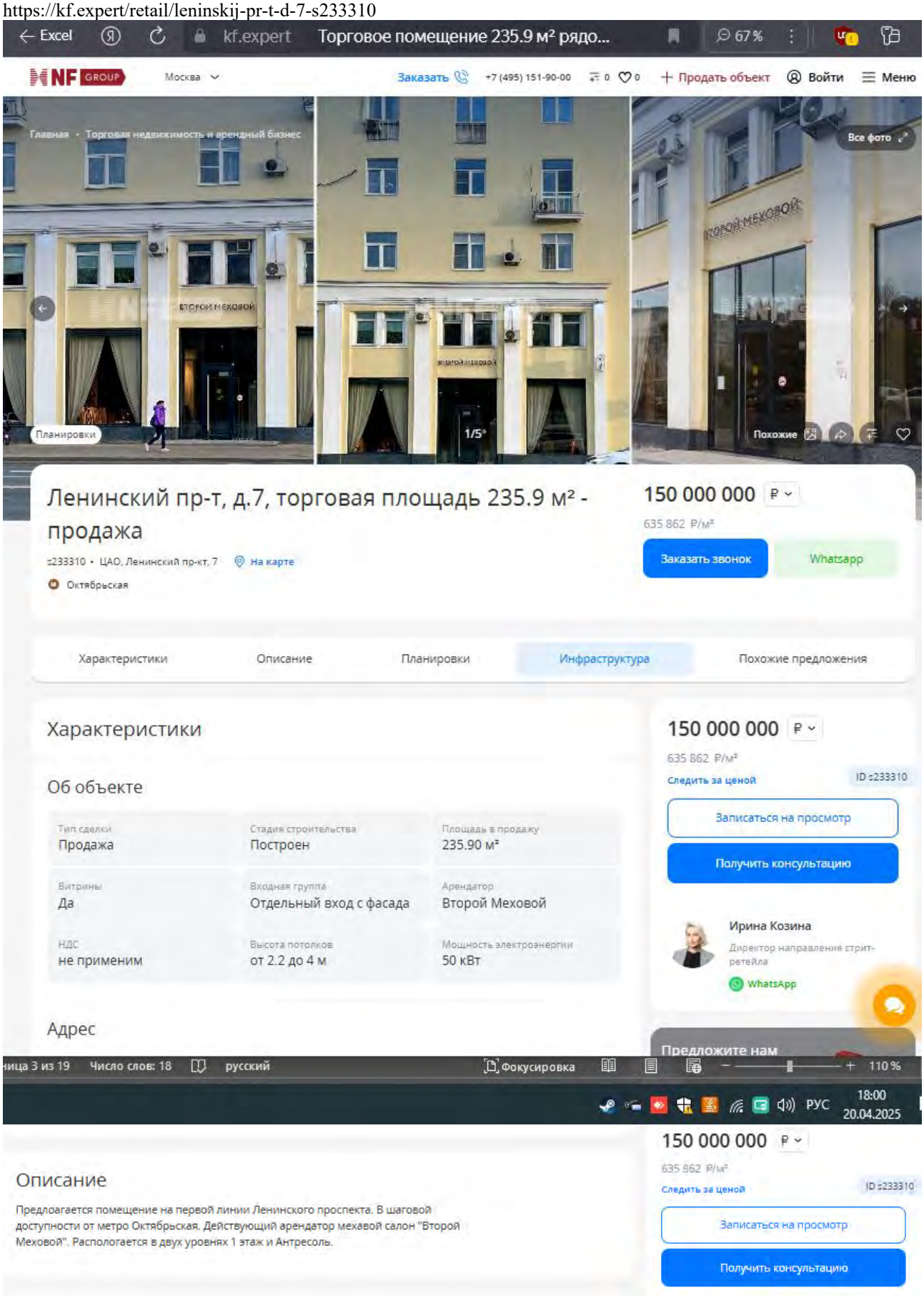




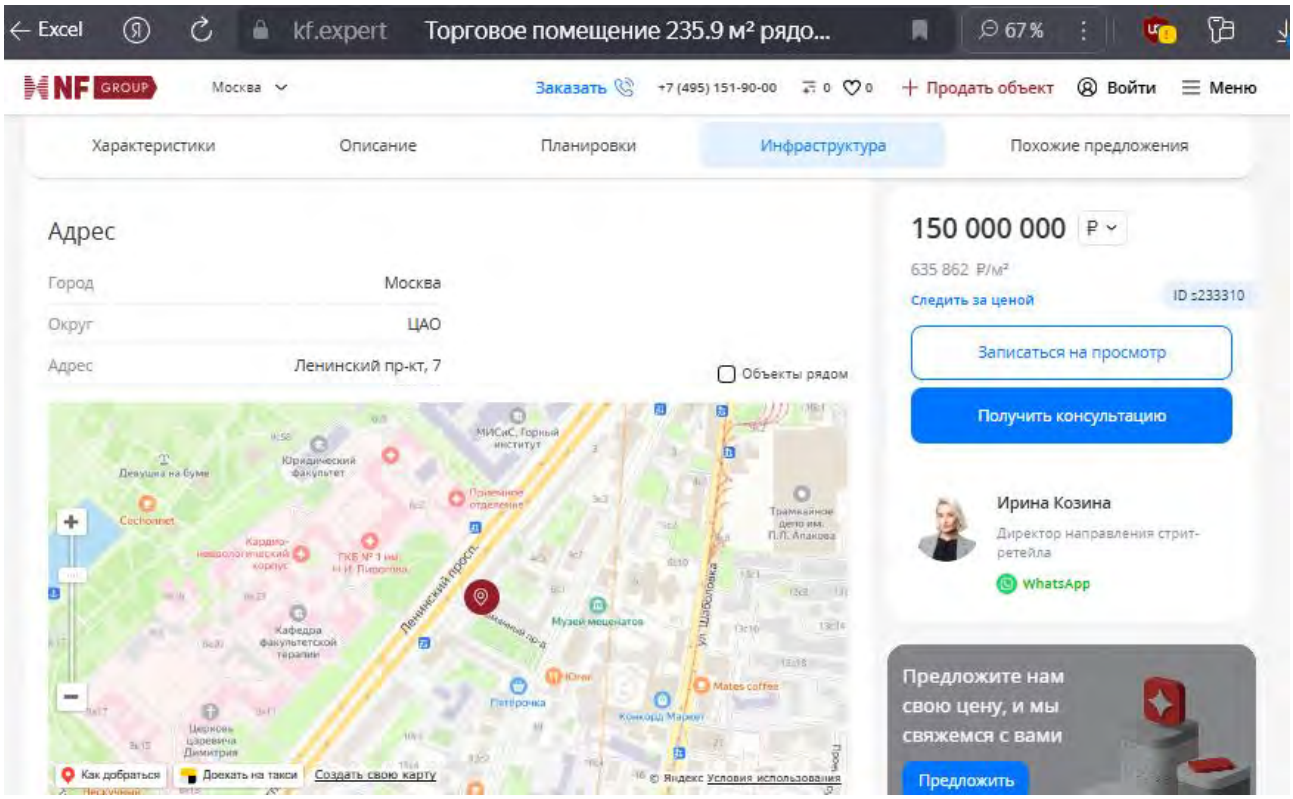


Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 104 из 246

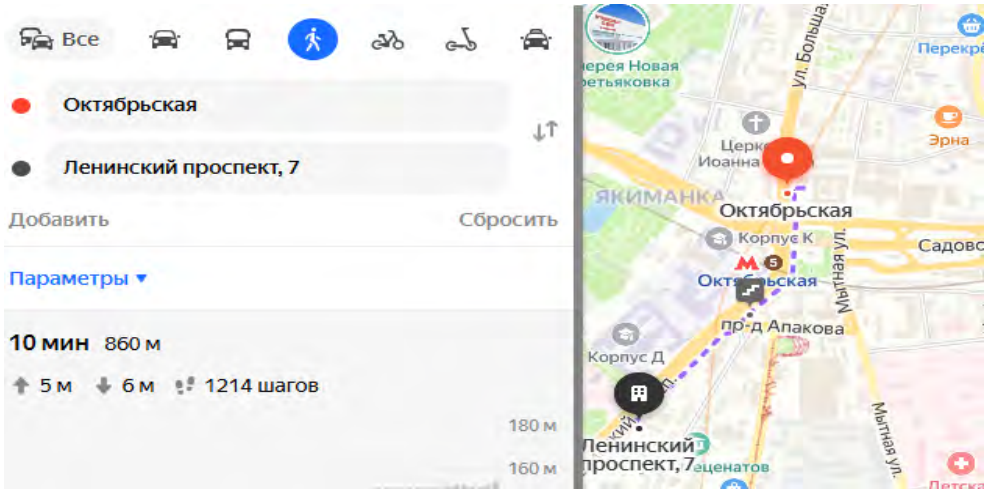
Аналог 2
https://kf.expert/retail/leninskij-pr-t-d-7-s233310



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 105 из 246

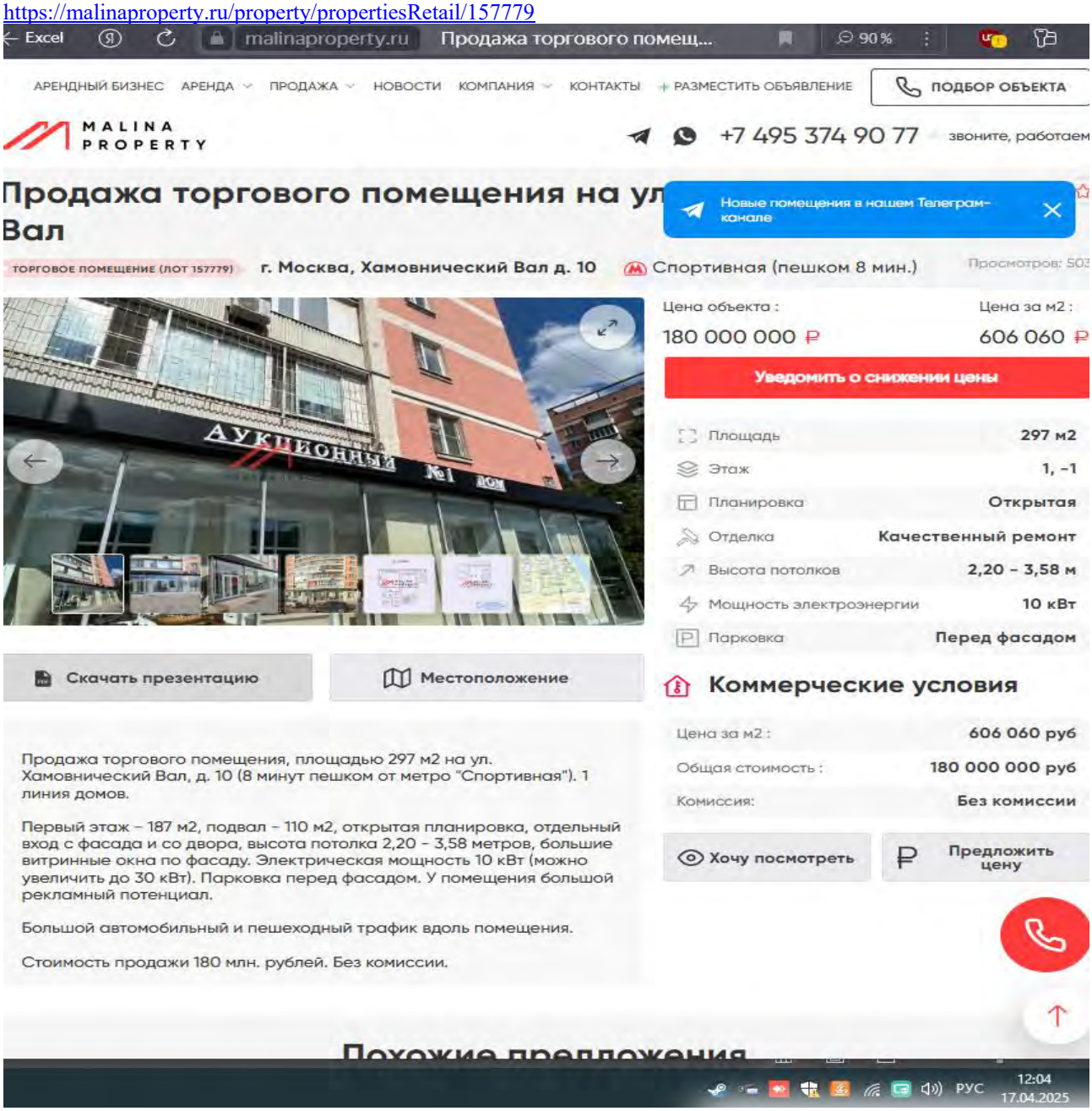


Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 106 из 246

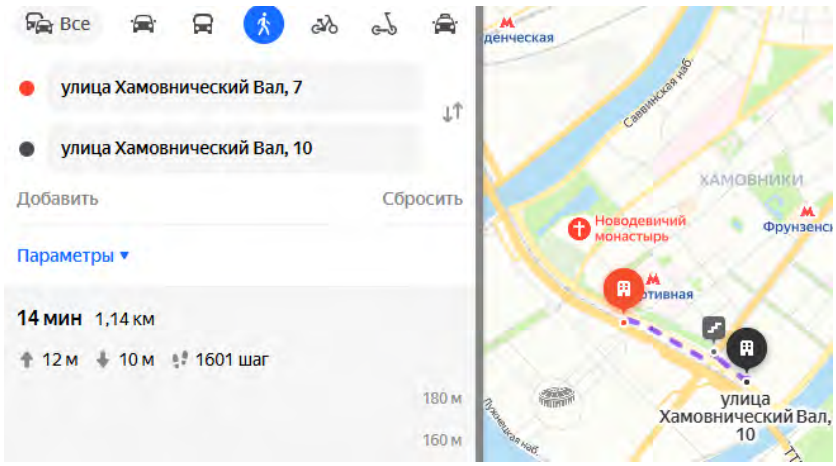


Аналог 3

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157779



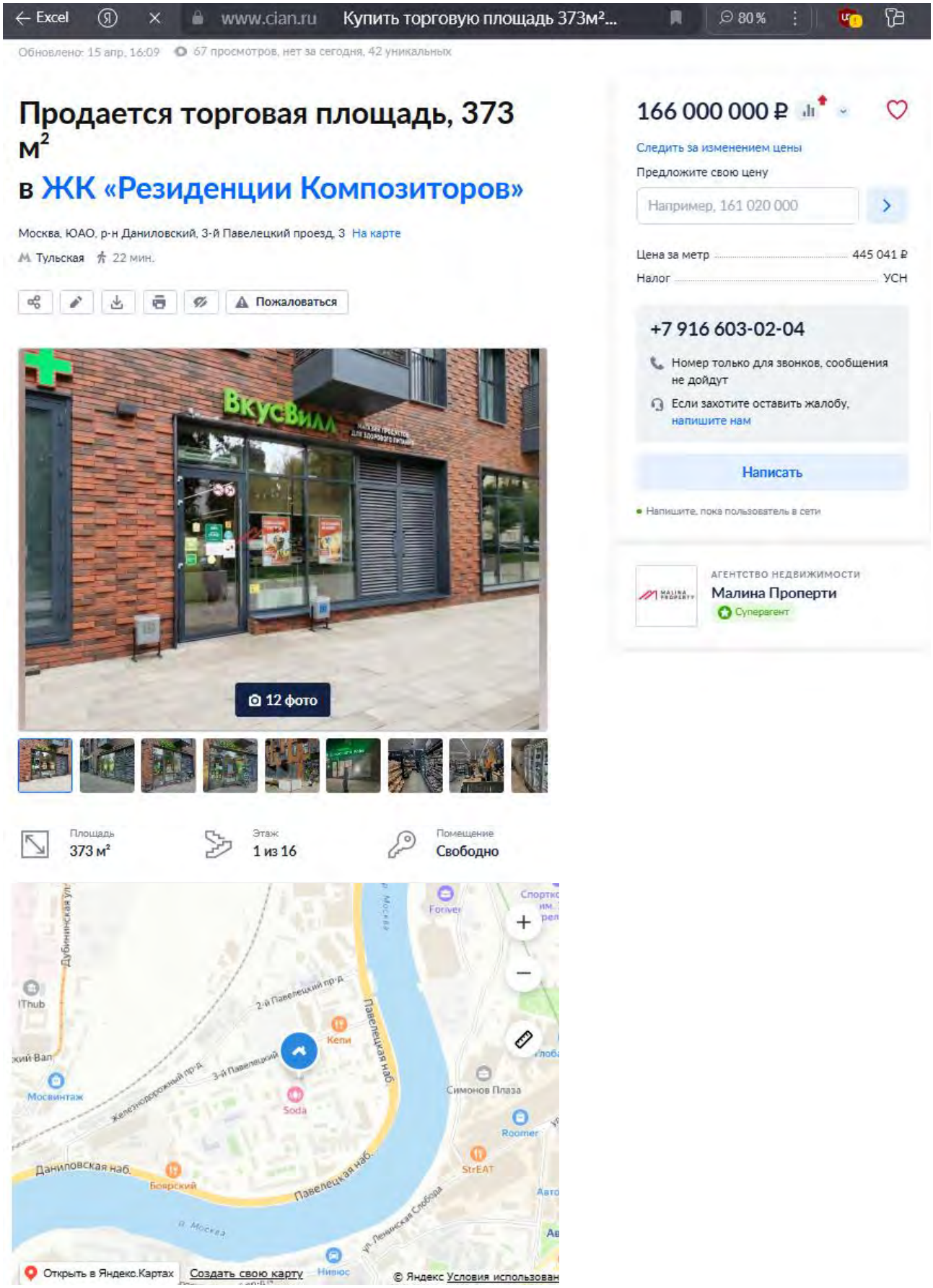
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 107 из 246



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 108 из 246

Аналог 4

https://www.cian.ru/sale/commercial/309768282/



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 109 из 246

← Excel | www.cian.ru | Купить торговую площадь 373м²... | 80 %

Фотографии (12) | Описание | Расположение | Похожие объявления | Торговая площадь, 373 м²

Продажа торгового помещения, площадью 373 м2 по адресу проезд Павелецкий 3-й, д. 3 (20 минут пешком от метро "Тульская"). 1 линия домов.

Первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада , высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. У помещения большой рекламный потенциал.

ЖК "Резиденции композиторов" это клубный квартал бизнес-класса, расположенный в историческом месте Даниловского района Москвы. Жилой комплекс с панорамными видами на Павелецкую набережную. Общая площадь комплекса: 133 510 м2. Наземная часть: 94 050 м2. Количество постоянного населения: более 2 500 чел. Жилой комплекс расположен в 4 минутах езды от Третьего транспортного кольца и всего в 15 минутах от Манежной площади. Рядом расположены 2 Бизнес центра, общей площадью 25 000 м2.

Арендаторы:
1. Магазин "Вкусвилл", месячная арендная плата 500 000 рублей.
2. Вакантная площадь 161 м2, потенциальная месячная арендная плата 490 000 рублей.

Стоимость продажи 166 млн. рублей. Без комиссии.

Свернуть

166 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 161 020 000

Цена за метр ..... 445 041 ₽

Налог ..... УСН

+7 916 603-02-04

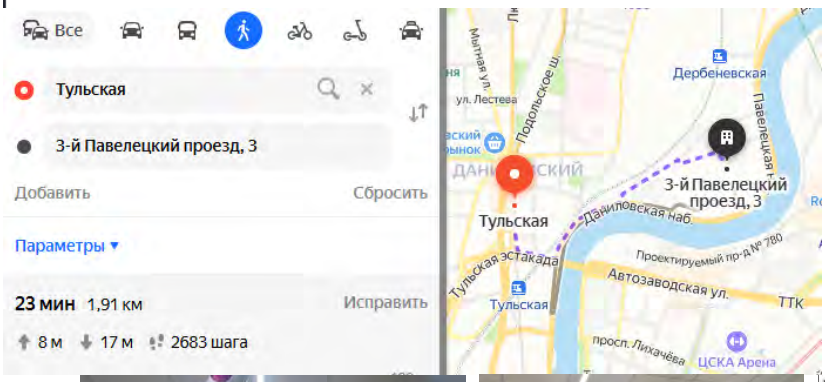
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

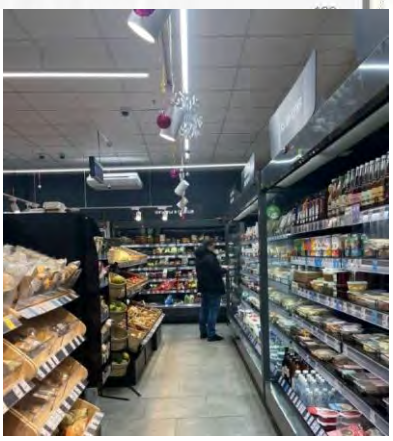
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

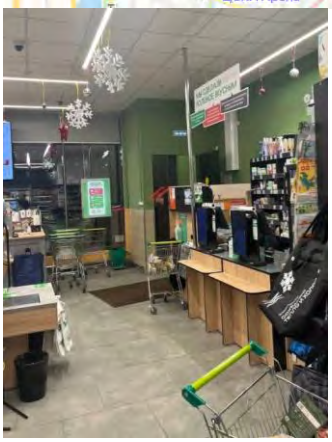
Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
Суперагент



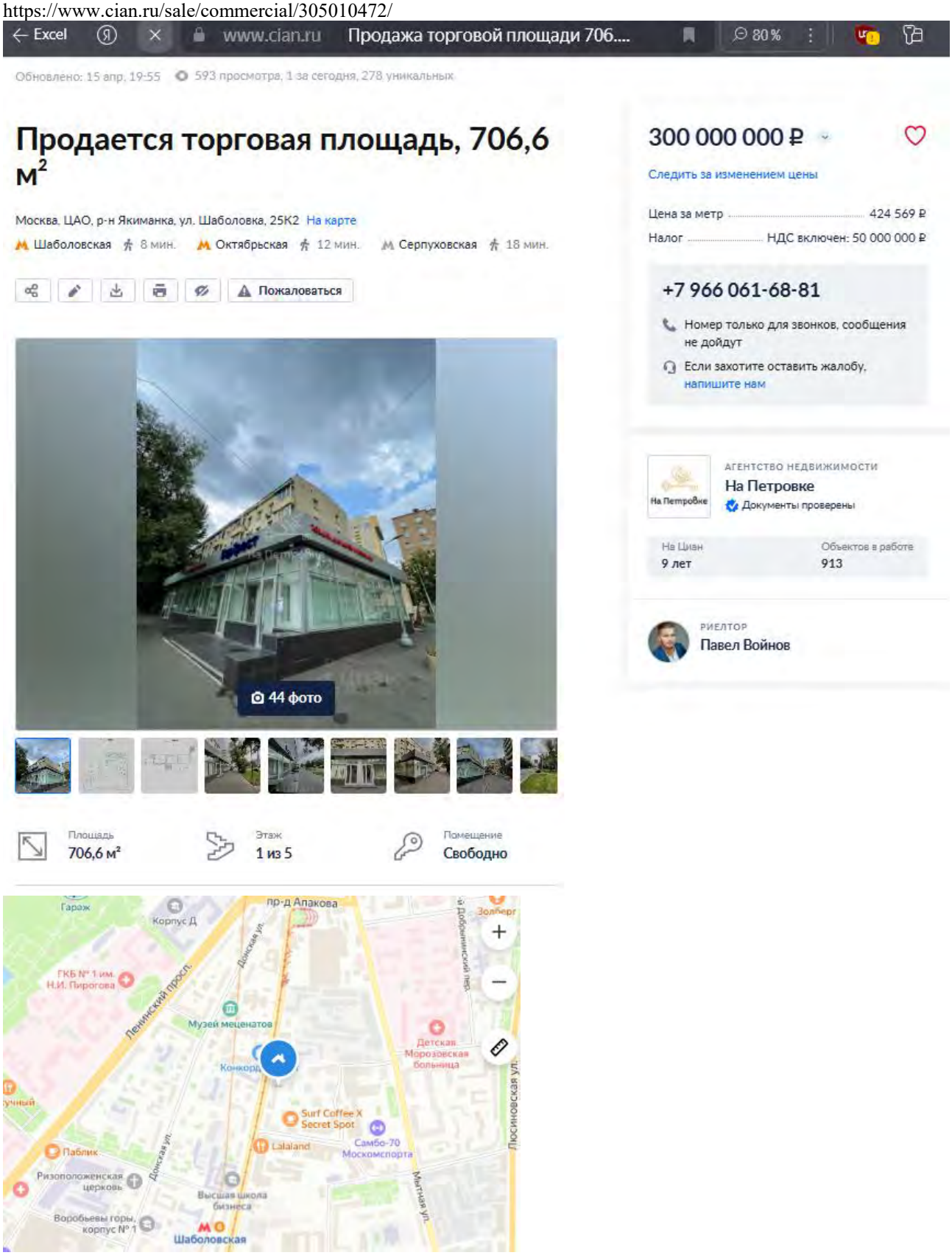




ПЛАН АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ
1 этаж.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 110 из 246

Аналог №5
https://www.cian.ru/sale/commercial/305010472/



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 111 из 246

← Excel www.cian.ru Продажа торговой площади 706.... 80 %

Фотографии (44) Описание Расположение Похожие объявления Торговая площадь, 706,6 м²

Арт. 91804585 Id 23662. Продается помещение в прекрасном месте в одном из самых престижных районов исторического центра Москвы, Якиманка. Первая линия, очень проходное место на улице Шаболовка, между метро Октябрьская и Шаболовская и в 10 минутах пешком от станции метро Серпуховская. Помещение расположено в монолитном доме 1962 года постройки, имеет свой отдельный вход с улицы. Также есть возможность сделать второй вход, также с улицы, и разделить потоки. Помещение имеет 348,1 метр торговых площадей на первом этаже, включая офисную зону, санузел и кухню. Также 358,5 метров складских помещений в подвале, включая санузел. Подвал имеет также дополнительный отдельный вход со двора, магистраль разгрузки. Вся приточно-вытяжная вентиляция имеется в соответствии с нормами. Отопление центральное. Свет 50 кВтч.

Двор с парковкой за шлагбаумом. Удобный подъезд к зоне погрузки-разгрузки товара.

Помещение в данной локации всегда будет ликвидным и сдаваться по высокой арендной ставке, или приносить доход при ведении собственного бизнеса. Есть возможность присоединения дополнительных площадей.

Свернуть

300 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 424 569 ₽

Налог НДС включен: 50 000 000 ₽

+7 966 061-68-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
На Петровке
Документы проверены

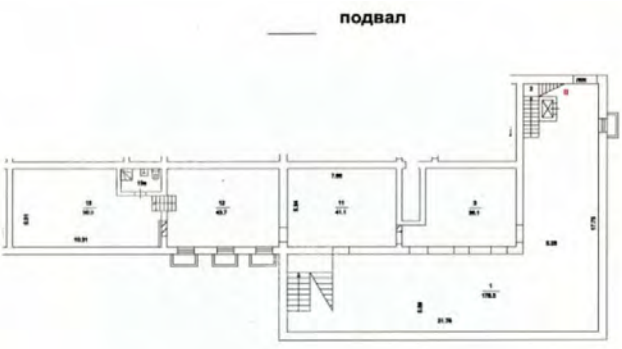
На Циан 9 лет

Объектов в работе 913

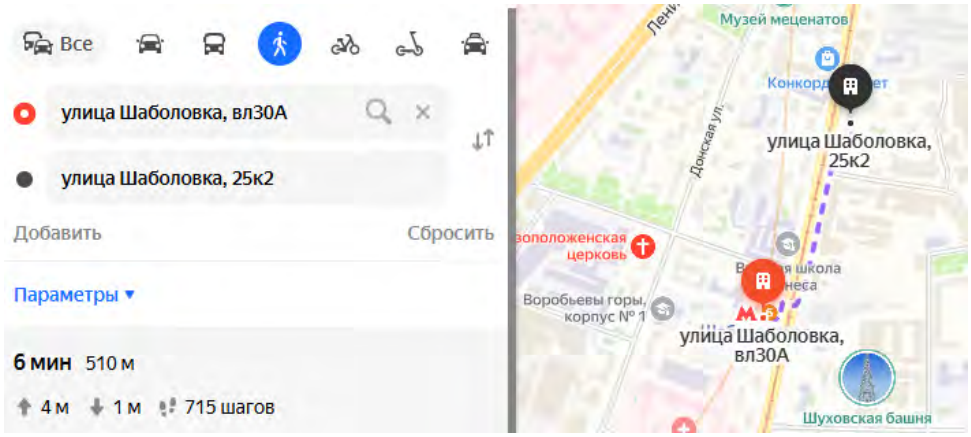
РИЕЛТОР
Павел Войнов

Возможное назначение

Свободное назначение

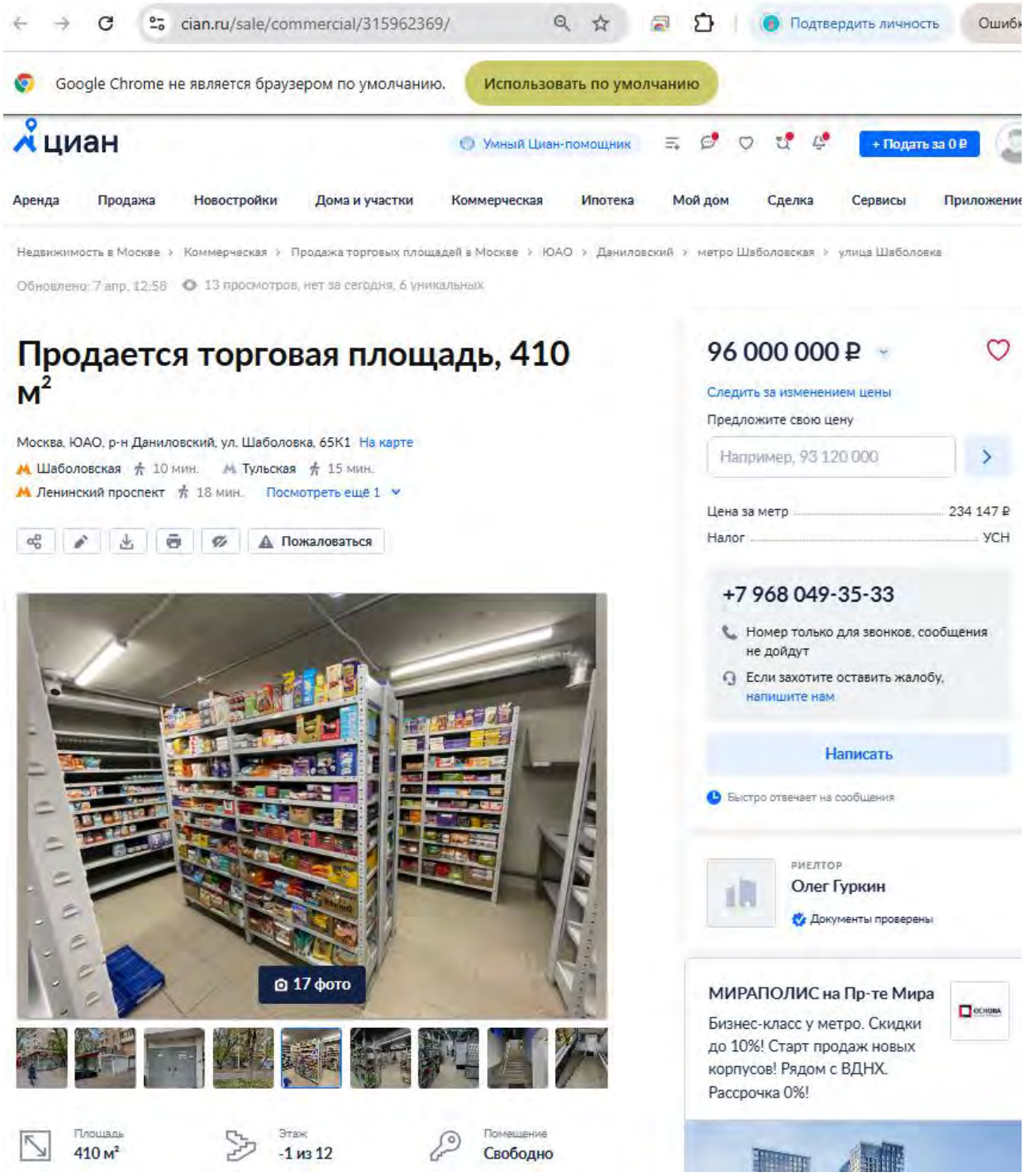


Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 112 из 246



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 113 из 246

Аналоги, не участвующие в расчете
Аналог 5
https://www.cian.ru/sale/commercial/315962369/



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 114 из 246

cian.ru/sale/commercial/315962369/ Подтвердить личность Ошибка

Google Chrome не является браузером по умолчанию. Использовать по умолчанию

Фотографии (17) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 410 м²

Продаётся Готовый арендный бизнес с 7,5 летней окупаемостью с надёжным и стабильным сетевым арендатором Озон ДаркСтор
Торговое помещение. Ул. Шаболовка 65к1
Электрическая мощность 65 квт
Первая линия домов 2 входа с торца дома с 1 этажа, отлично видны с улицы Шаболовка. Пешая доступность до станции метро "Шаболовка". Высокая проходимость.
Договор с сетевой компанией Озон ДаркСтор на 7 лет с безусловной индексацией 5%
Прописанной по суммам увеличения годовой аренды по годам
МАП 1 000 000 рублей в месяц
ГАП 12 000 000 рублей в год
Окупаемость 7,5 лет
Стоимость - 96 000 000 рублей

Свернуть

96 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 93 120 000

Цена за метр 234 147 ₽

Налог УСН

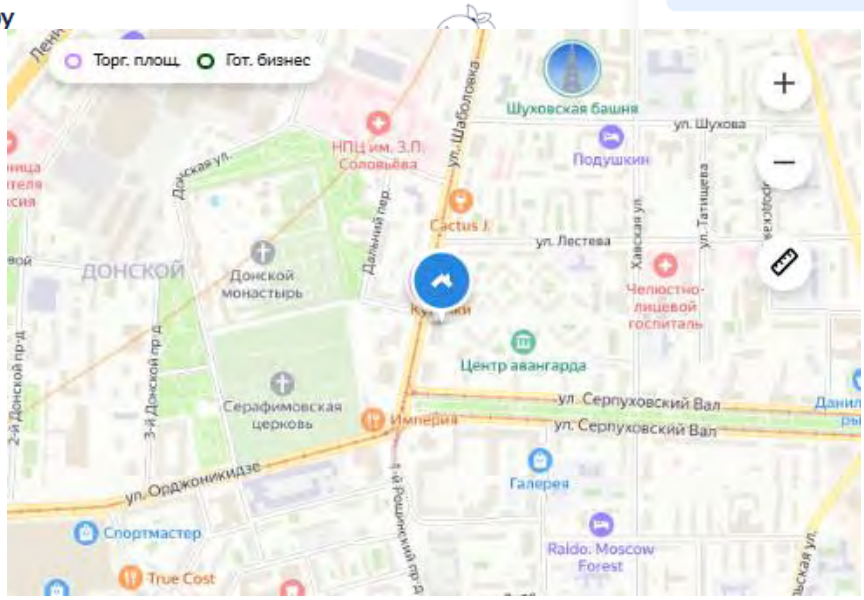
+7 968 049-35-33

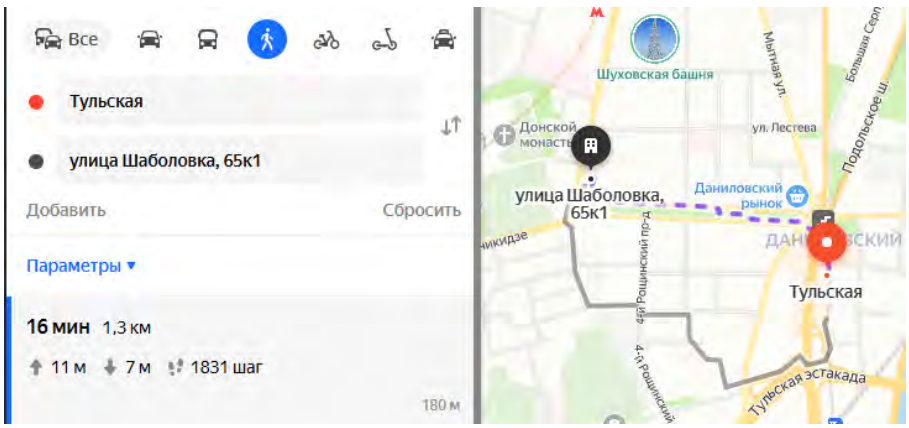
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите автору

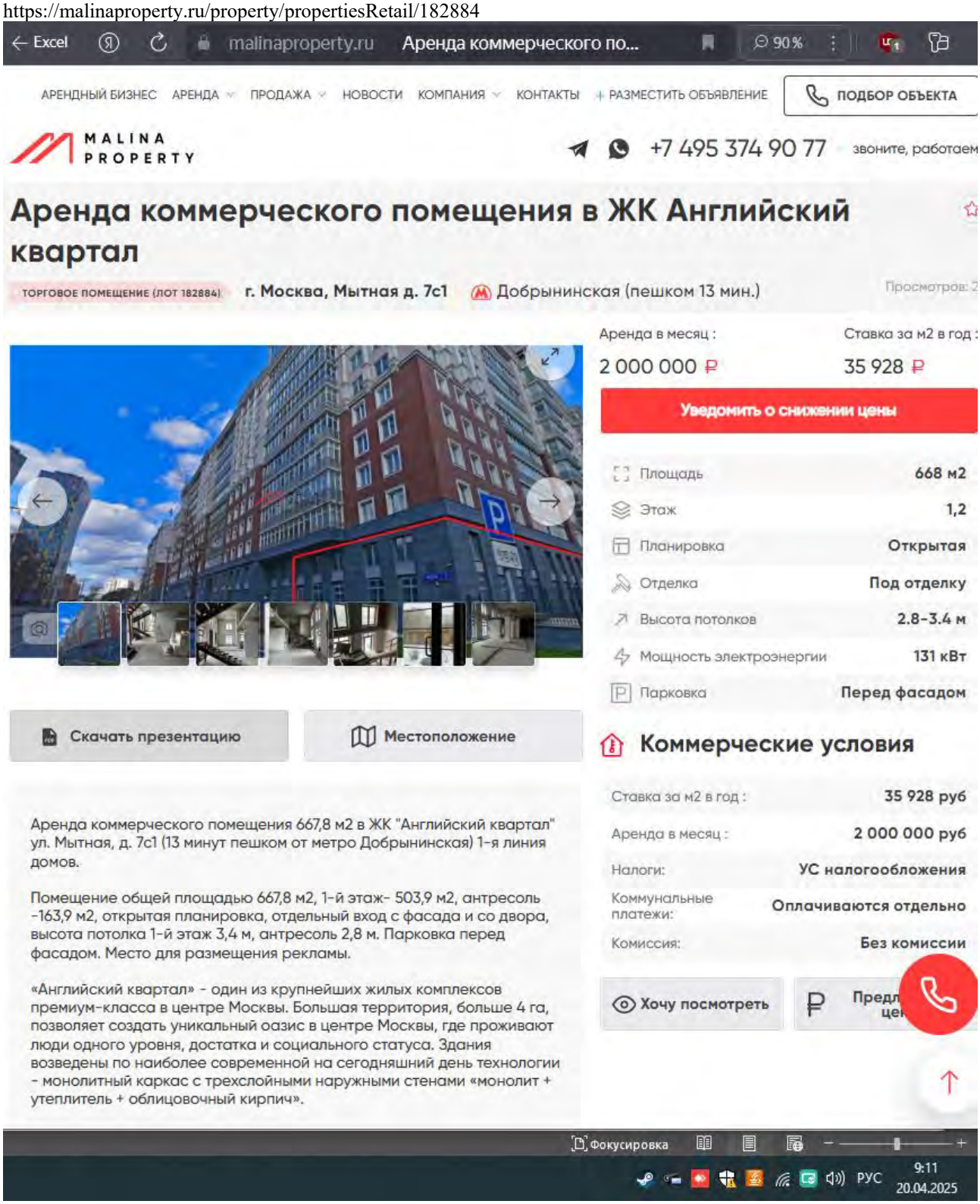




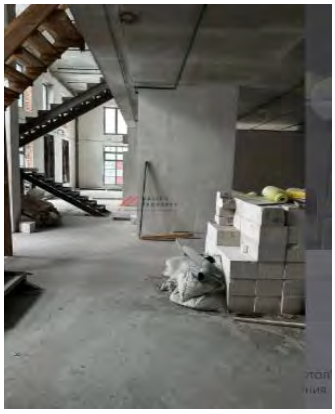
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 115 из 246

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

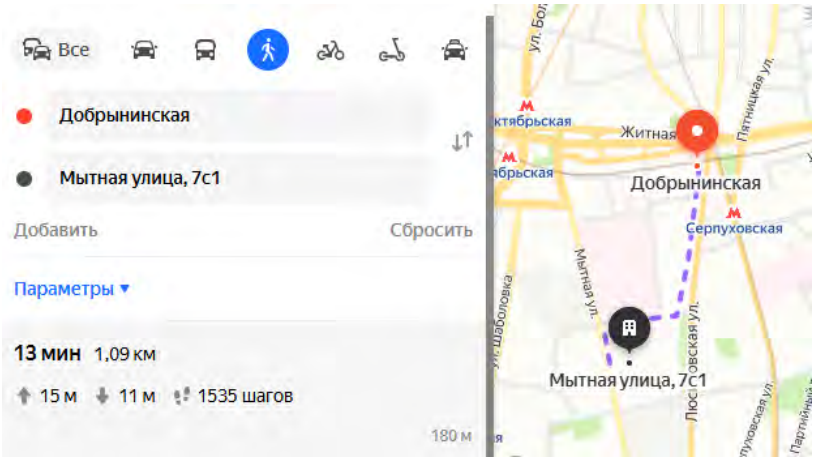
Аналог 1
https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/182884



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 116 из 246

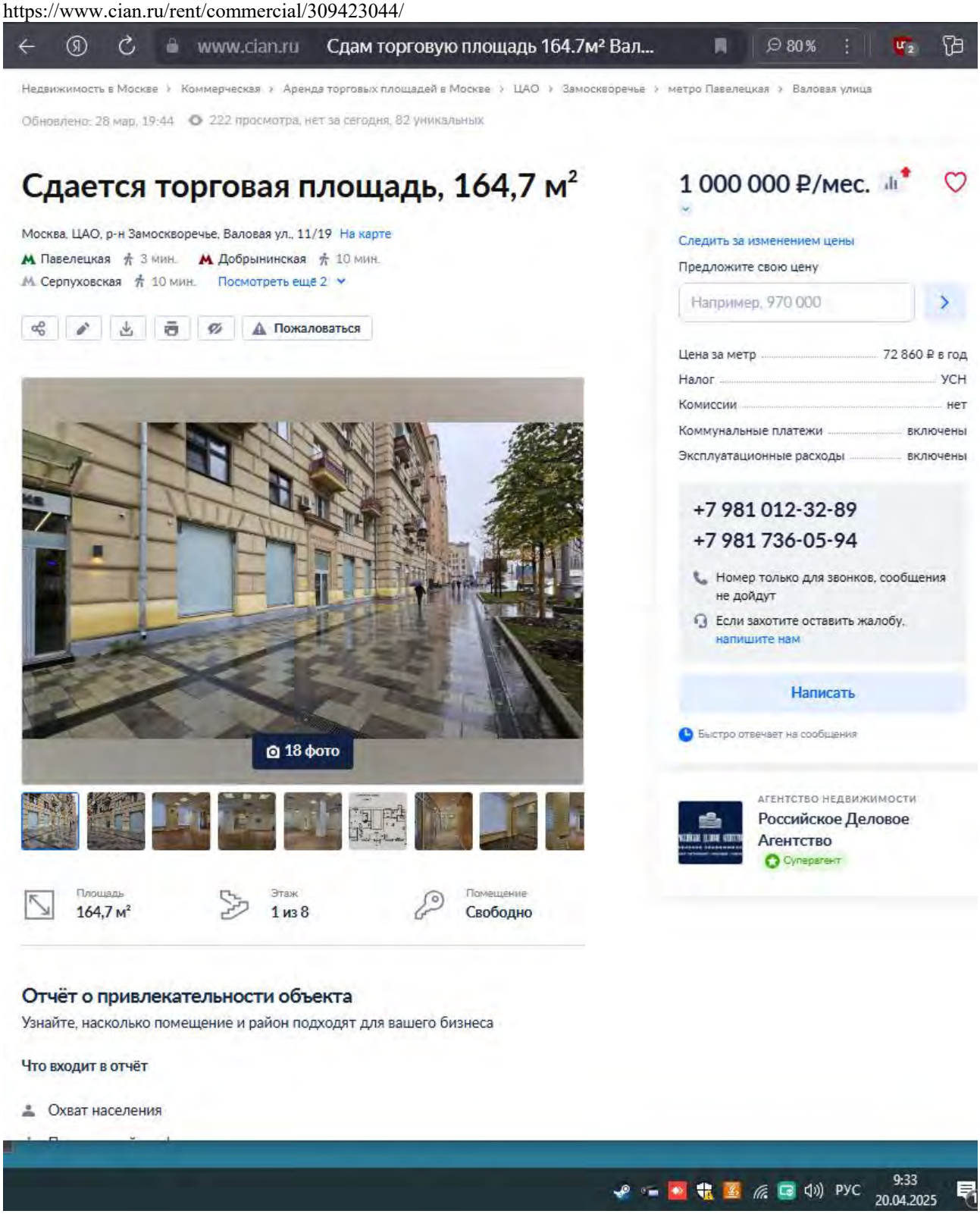


АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 117 из 246

Аналог 2
https://www.cian.ru/rent/commercial/309423044/



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 118 из 246

www.cian.ru Сдам торговую площадь 164.7м² Вал... 80%

Фотографии (18) Описание Расположение Похожие объявления Торговая площадь, 164,7 м²

От собственника, без комиссии. Помещение для уличный торговли с витринным остеклением в престижной локации Москвы в 5-ти минутах ходьбы от станции метро Павелецкая на Садовом кольце по адресу: Валовая улица д.19/11. Площадь: 164,7м2. Витринные окна, дополнительный вход со двора, высота потолка 3,7м, электроснабжение 43кВт с возможностью увеличения, вентиляция, ранее располагался банк. Стоимость аренды 1 млн.рублей, УСН. Предоставляем каникулы на ремонт и обустройство. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. При подписании договора оплачивается обеспечительный взнос в размере месячной арендной платы. По вопросам просмотра помещения и заключения договора аренды звоните. Идеально под магазин, салон красоты, медицинский центр, шоурум, банк, аптеку, кафе, ресторан. Сосед винотека.

Свернуть

1 000 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за метр	72 860 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 981 012-32-89
+7 981 736-05-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

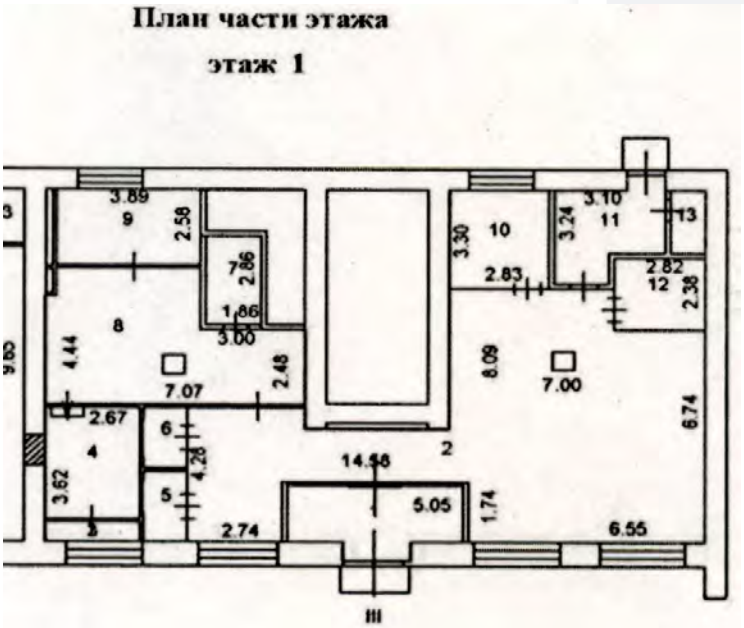
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Возможное назначение

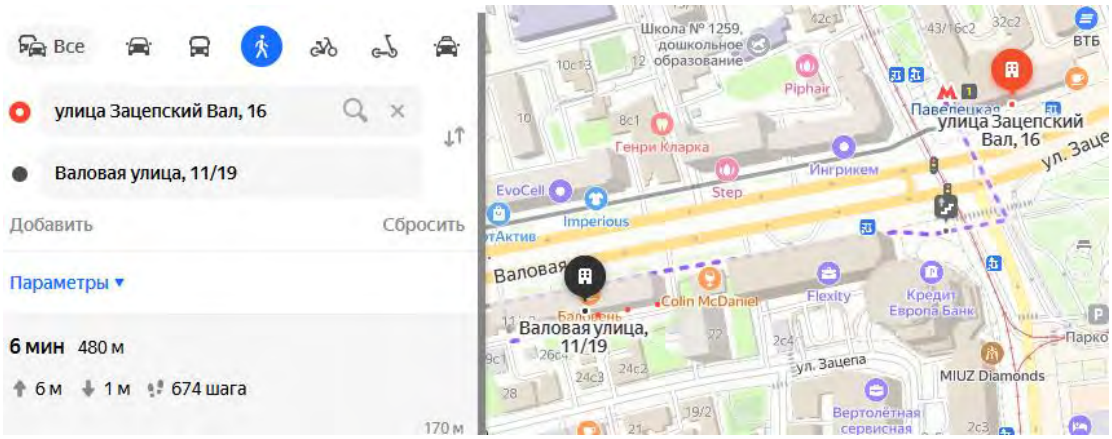
Офис
Производство
Склад
Торговая площадь

План части этажа

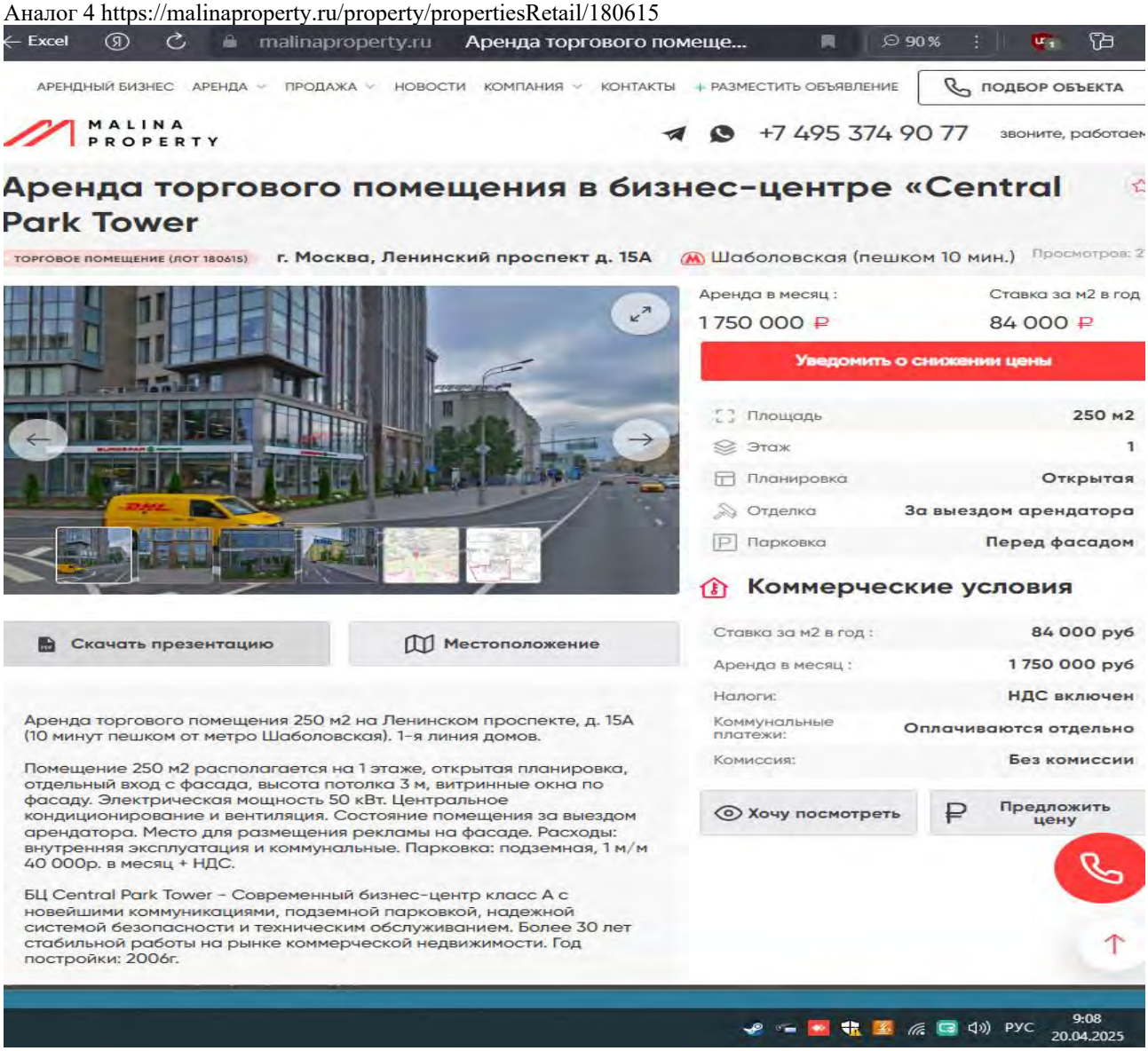
этаж 1



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 119 из 246



Аналог 3
Аналог 4 https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/180615



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 120 из 246

Excel malinaproperty.ru Аренда торгового помеще... 90%

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОДБОР ОБЪЕКТА

MALINA PROPERTY

+7 495 374 90 77 звоните, работаем

Здание находится в 100 метрах от Парка Горького. Легкий доступ к набережным и зеленым зонам для отдыха и прогулок. Потрясающие виды на оживленные районы и парки.

Близость к основным транспортным артериям города: на автомобиле – ТТК 2 минуты, СК 2 минуты пешком – м. Шаболовская 7 минут, м. Октябрьская 10 минут.

Подземная парковка с бесплатной услугой vallet parking (парковка вашего автомобиля).

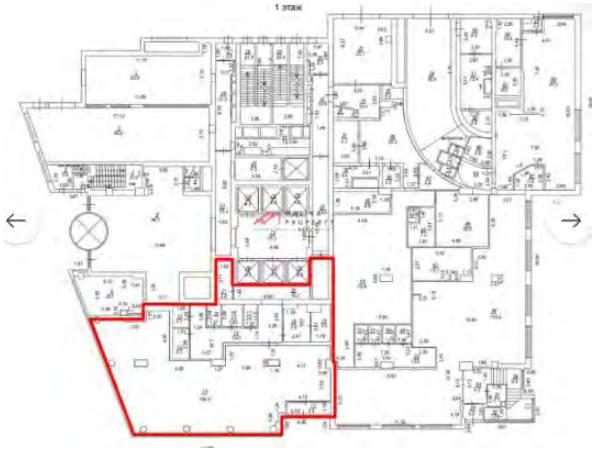
Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 1 750 000 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

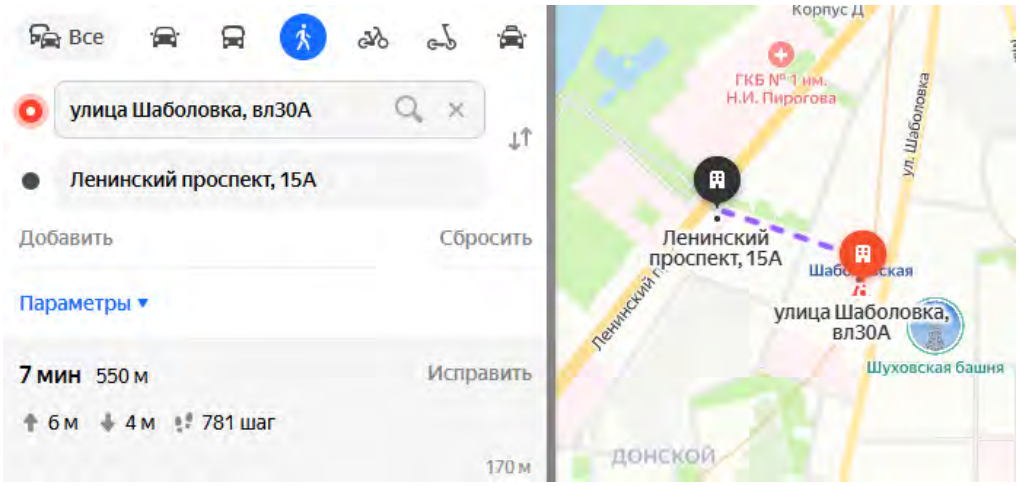
Коммерческие условия

Ставка за м2 в год :	84 000 руб
Аренда в месяц :	1 750 000 руб
Налоги:	НДС включен
Коммунальные платежи:	Оплачиваются отдельно
Комиссия:	Без комиссии

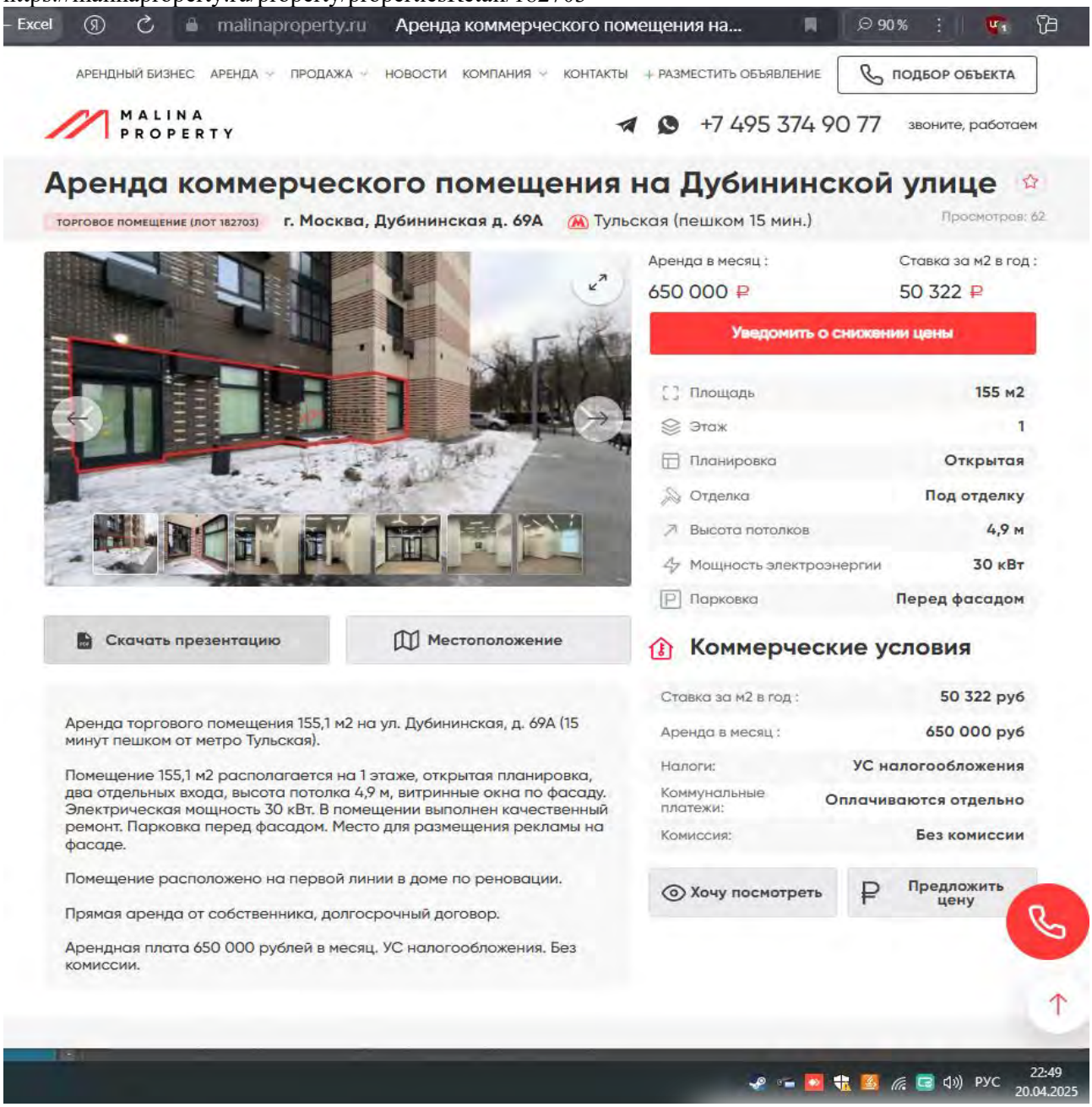
Хочу посмотреть Предложить цену



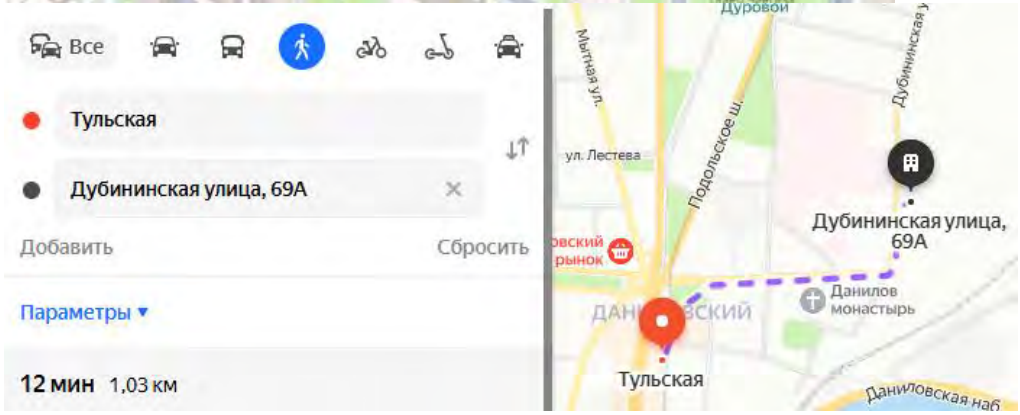
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 121 из 246



Аналог 4
https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/182703



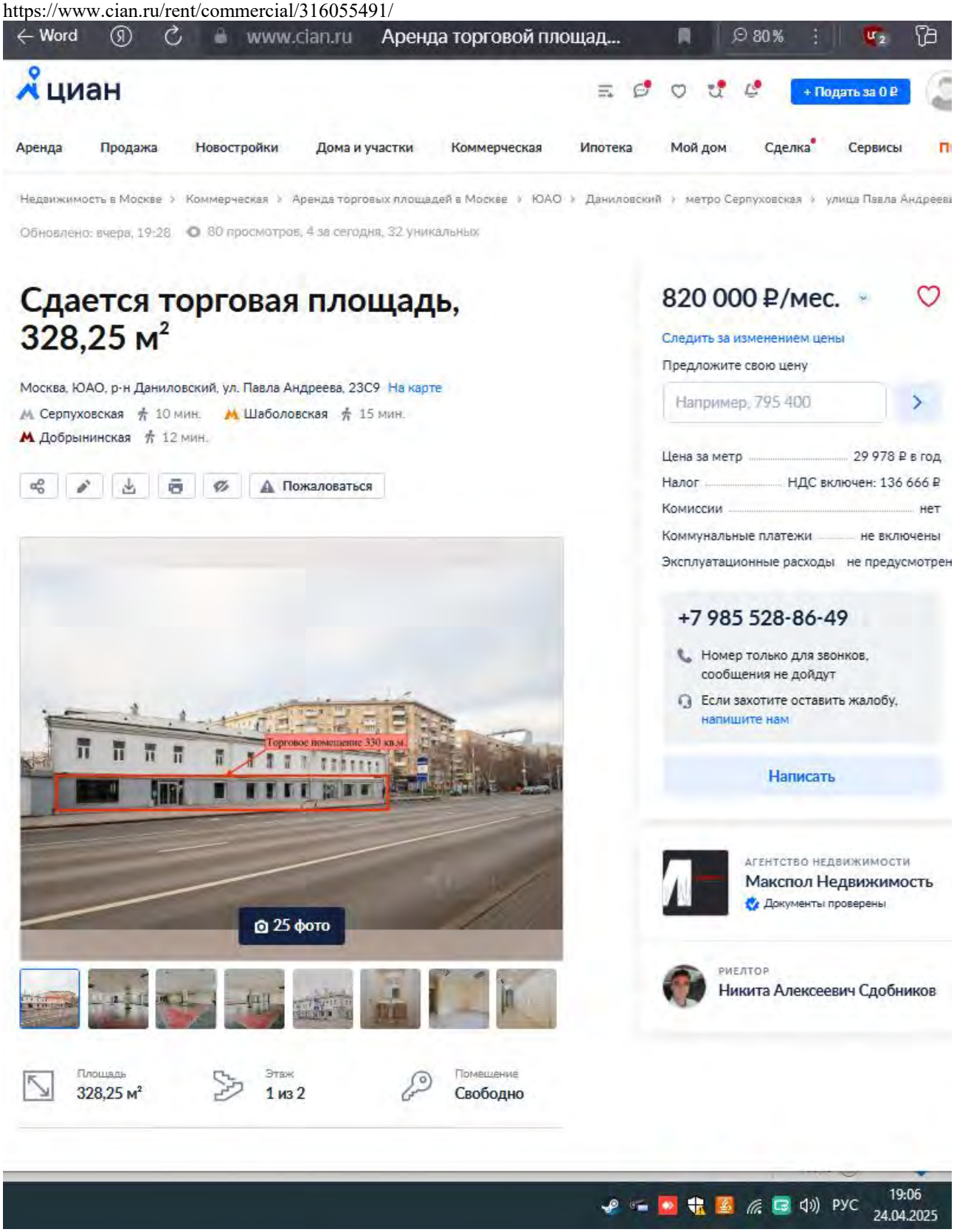
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 122 из 246



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 123 из 246

Аналоги, не используемые в расчете

Аналог 5
https://www.cian.ru/rent/commercial/316055491/



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 124 из 246

Excel www.cian.ru Аренда торговой площади 328.2... 80%

Фотографии (25) Описание Расположение Похожие объявления Торговая площадь, 328,25 м²

АРЕНДА НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА
Аренда торговой площади в центре Москвы.
Помещение расположено рядом с дорогой, где прослеживается интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.
Коммунальные платежи оплачиваются сверху.
50 Вт на квадратный метр, возможно увеличить мощность
Интернет
Сотрудничаем с агентами и с представителями покупателей.
По любой необходимой информации звоните - отвечу!

Свернуть

820 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 795 400

Цена за метр	29 978 ₽ в год
Налог	НДС включен: 136 666 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

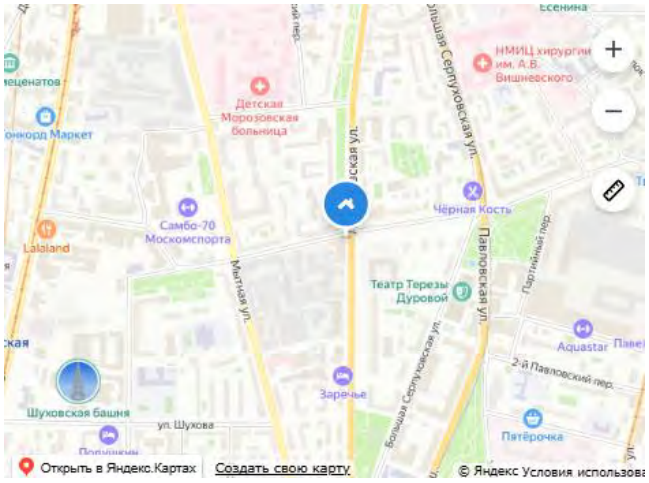
Возможное назначение

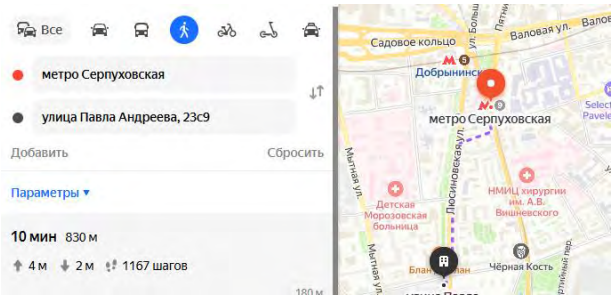
Салон красоты, медицинский центр

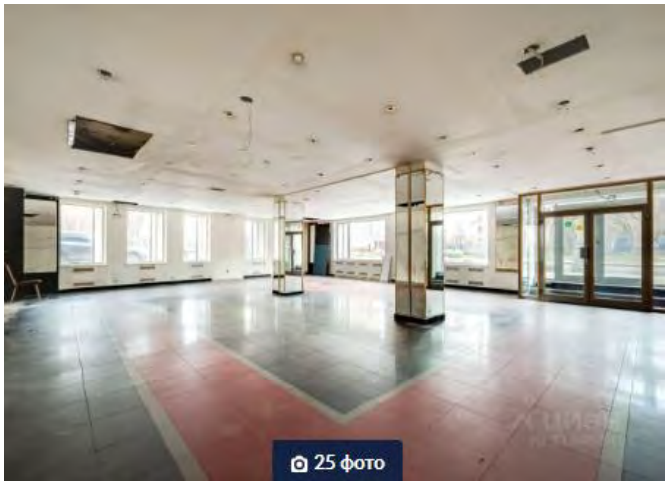
+7 985 528-86-49

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам



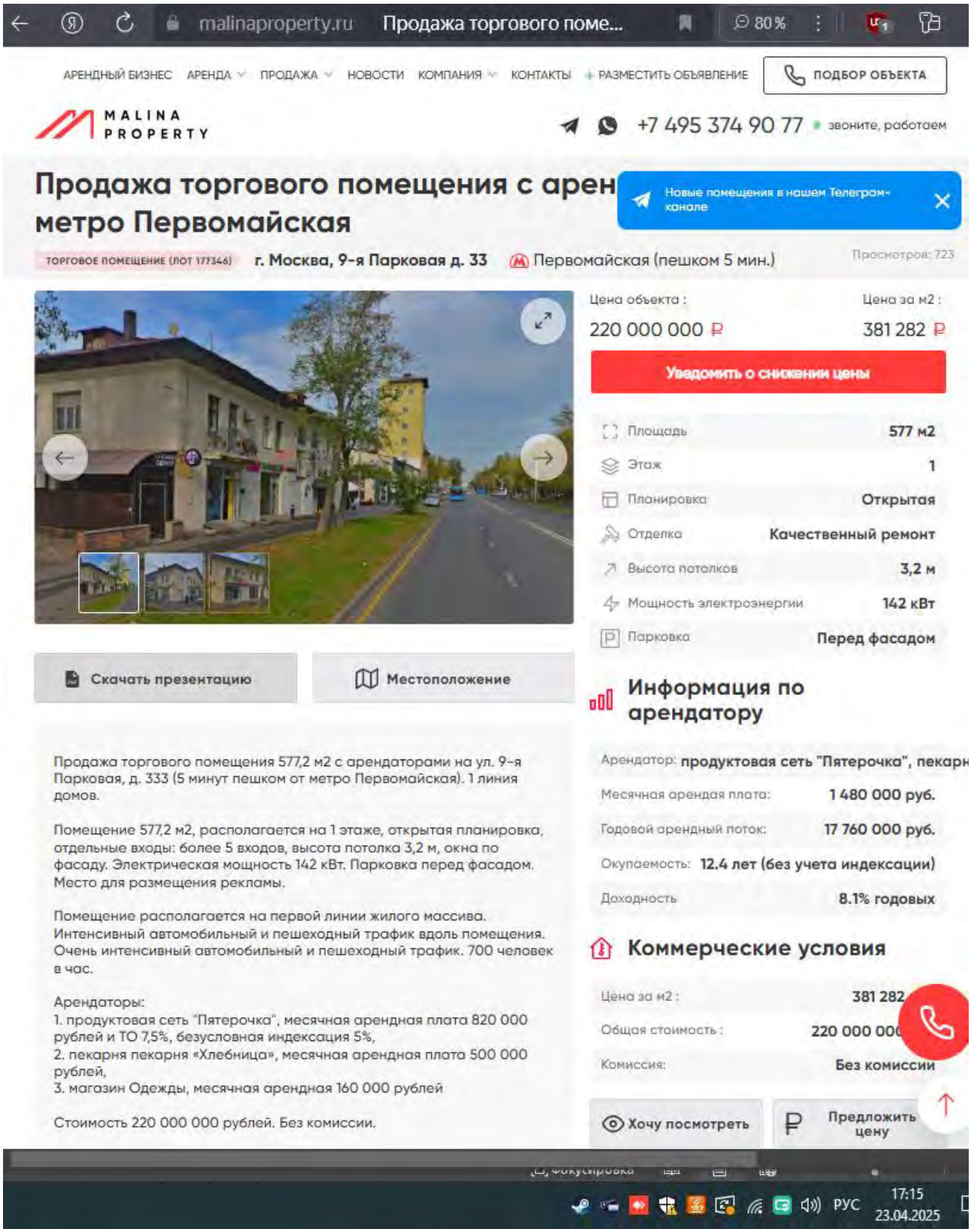




Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 125 из 246

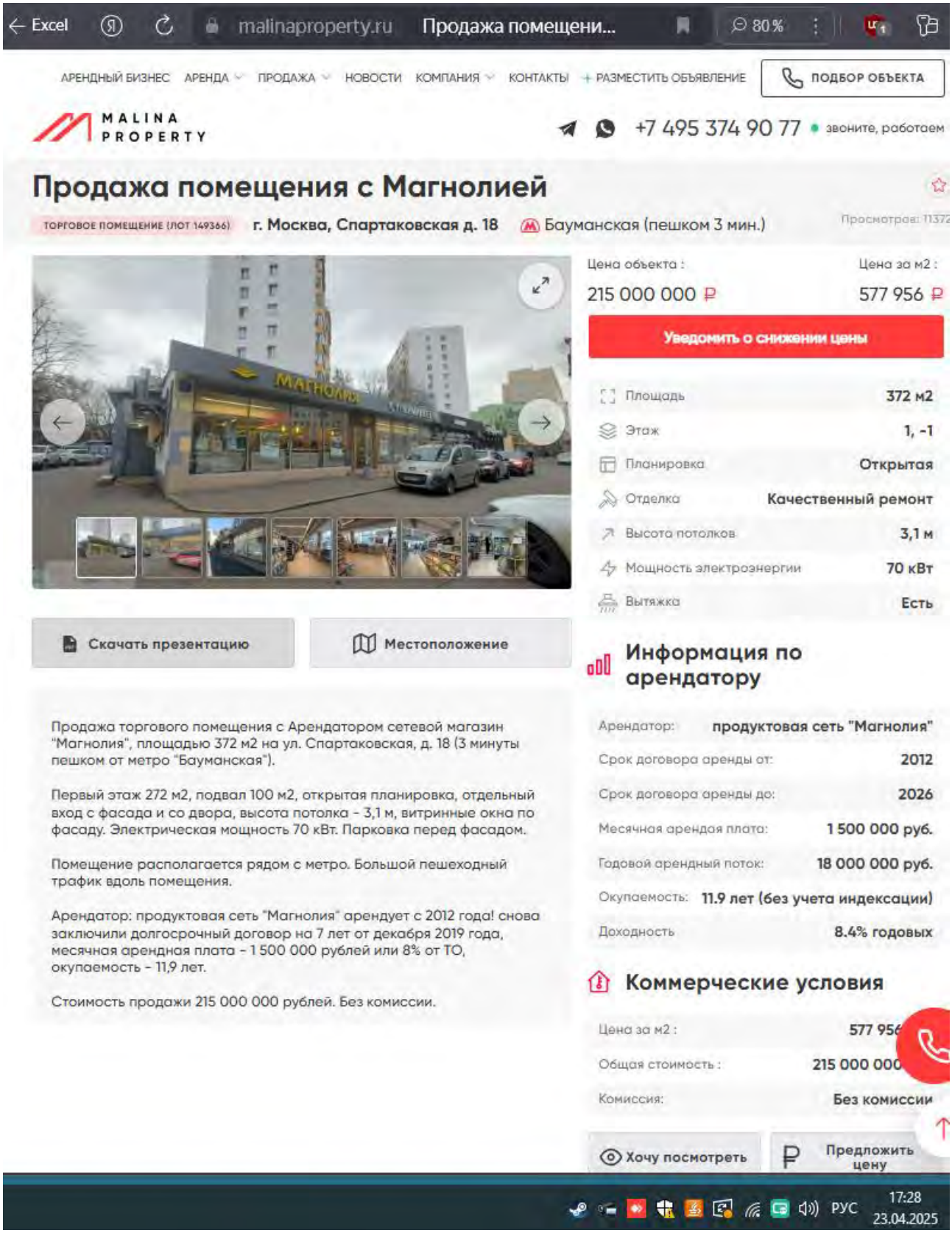
Предложения, используемые для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции

1. https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177346



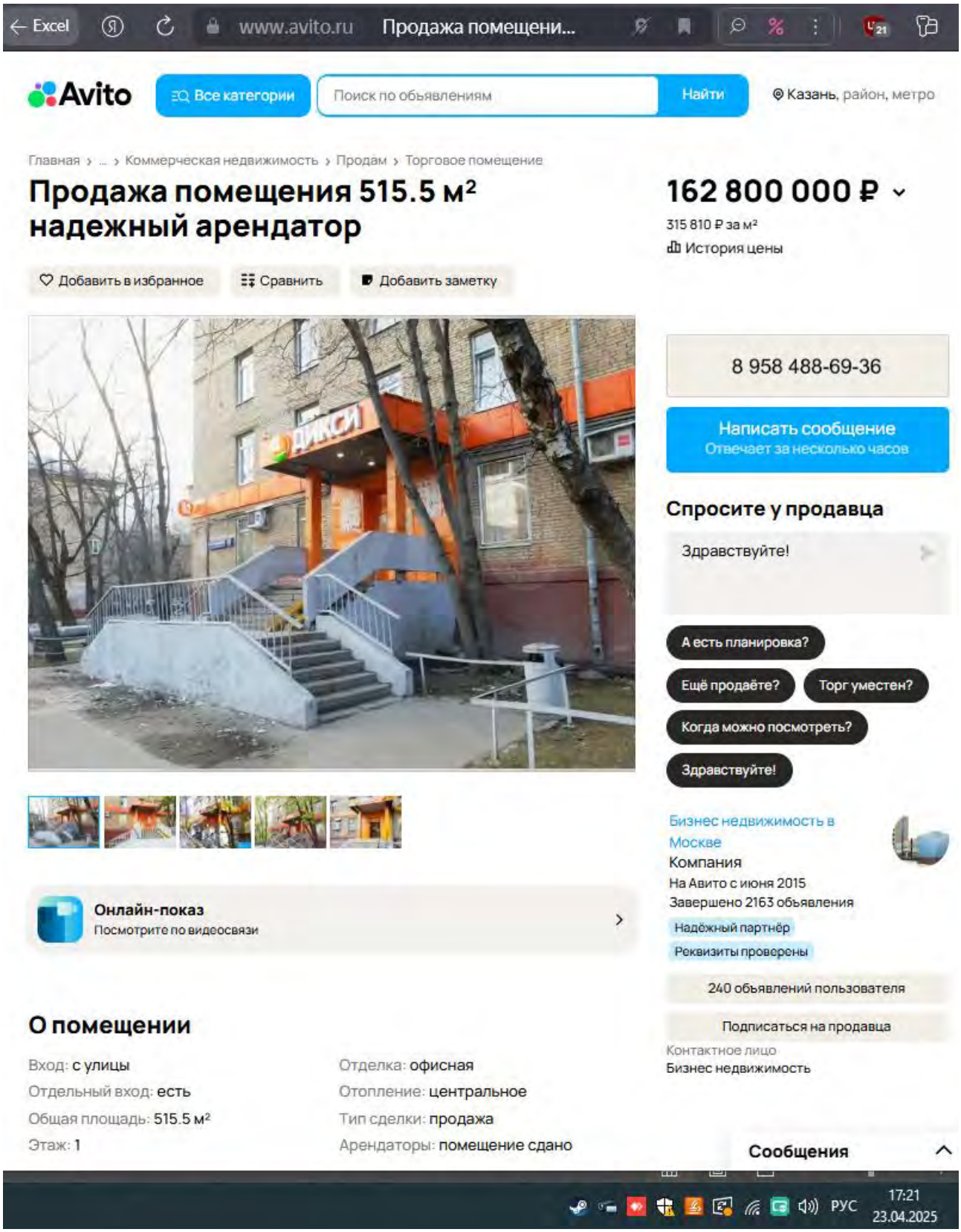
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 126 из 246

2. https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/149366



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 127 из 246

3. https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515.5_m_nadezhnyy_arendator_4436557509?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGU3loRldEVDZ0bkZ1QlhlIjt9DzemLz8AAAA



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 128 из 246

Описание

Помещение на первой линии, круглосуточный магазин Дикси, в радиусе 350 метровнет конкурентов-аналогов!

Технические характеристики: нежилое помещение расположенное на первом этаже 5-ти этажного жилого дома площадью 515 м2. Два отдельных входа, зона погрузки/разгрузки, витринное остекление, высота потолков 3.5 метров, центральные коммуникации.

"Дикси" арендует с 2014 г., последняя пролонгация на 10 лет до 31.12.2033 г. В сентябре 2023 г. был сделан капитальный ремонт помещения. Стабильный надежный арендатор.

МАП - 1 155 000 рублей, ГАП - 13 860 000 рублей.
Безусловная ежегодная индексация = 5%.

Звоните или пишите, с удовольствием отвечу на ваши вопросы

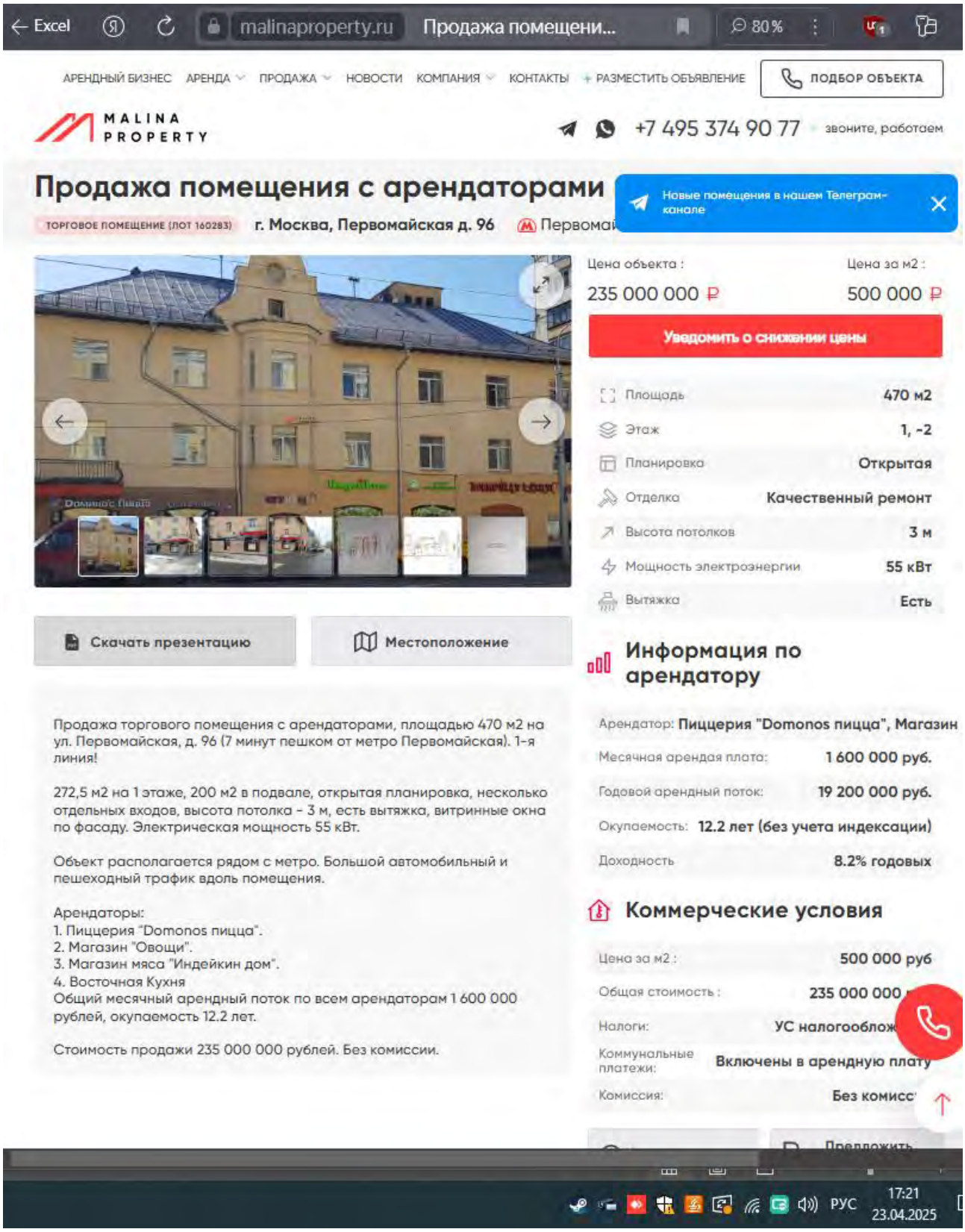
О здании

Готовность: **в эксплуатации**
Удалённость от дороги: **первая линия**
Тип здания: **жилой дом**
Парковка: **на улице**

№ 4436557509 · 25 марта в 15:27 · 58 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

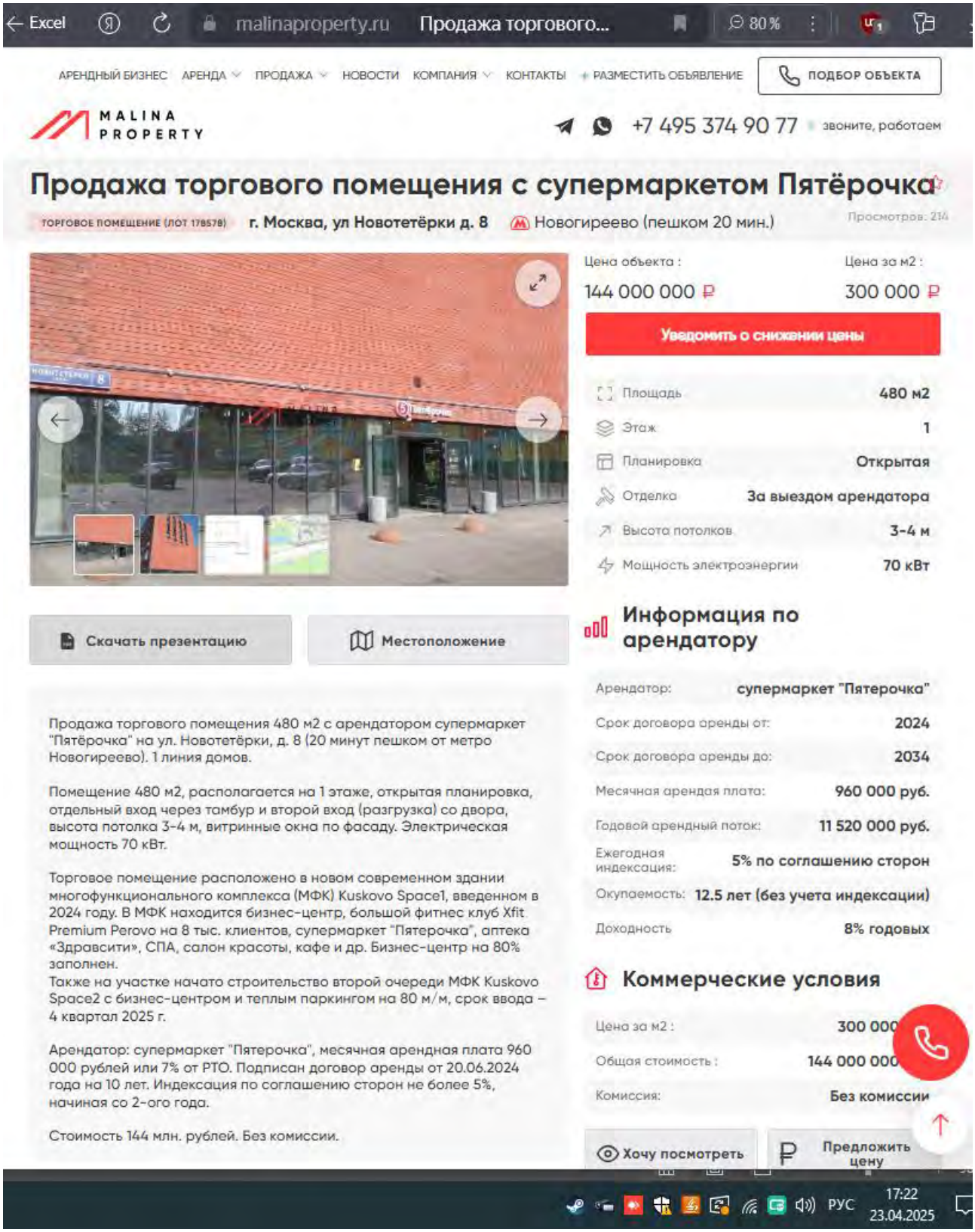
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 129 из 246

4. https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160283



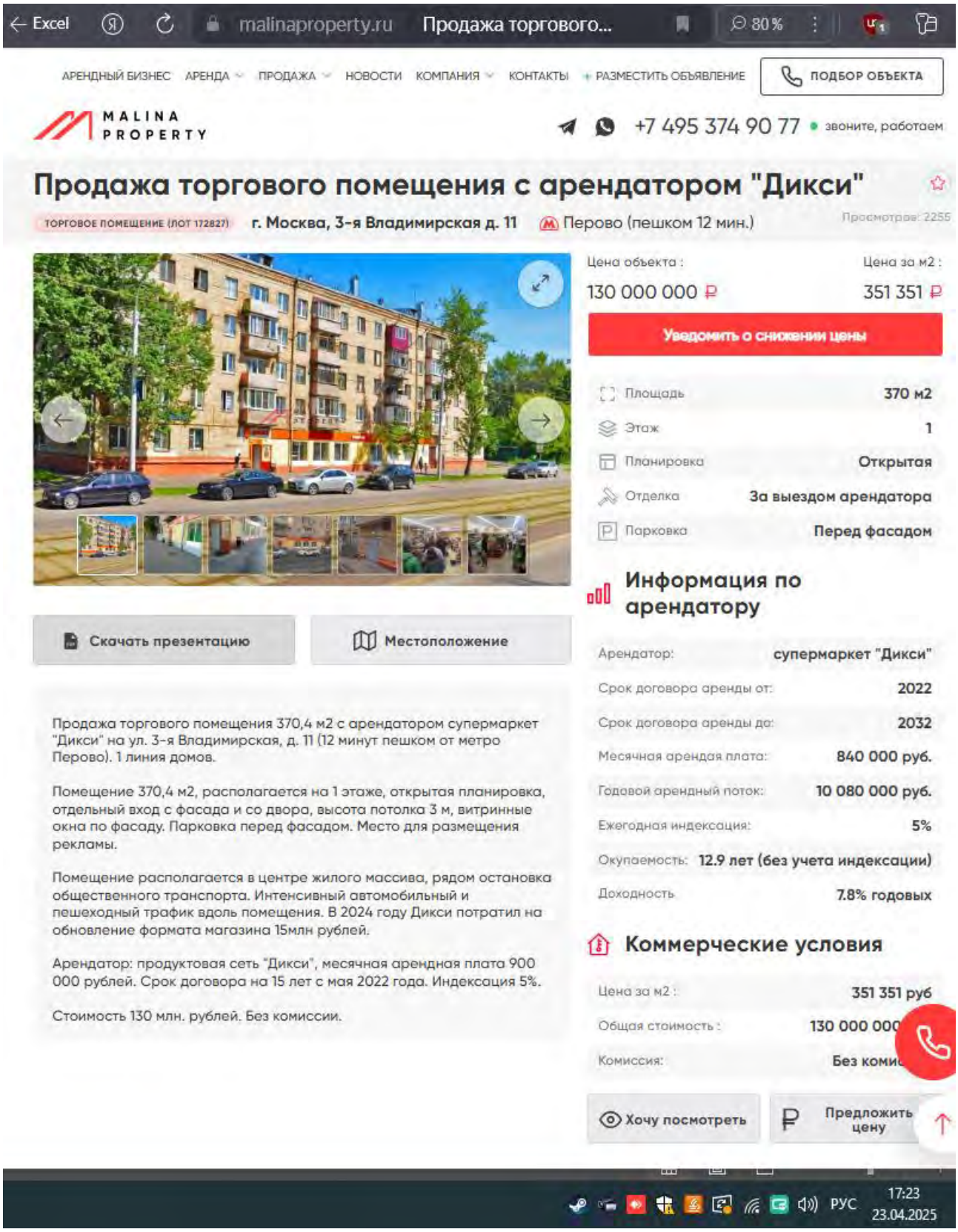
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 130 из 246

5. https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178578



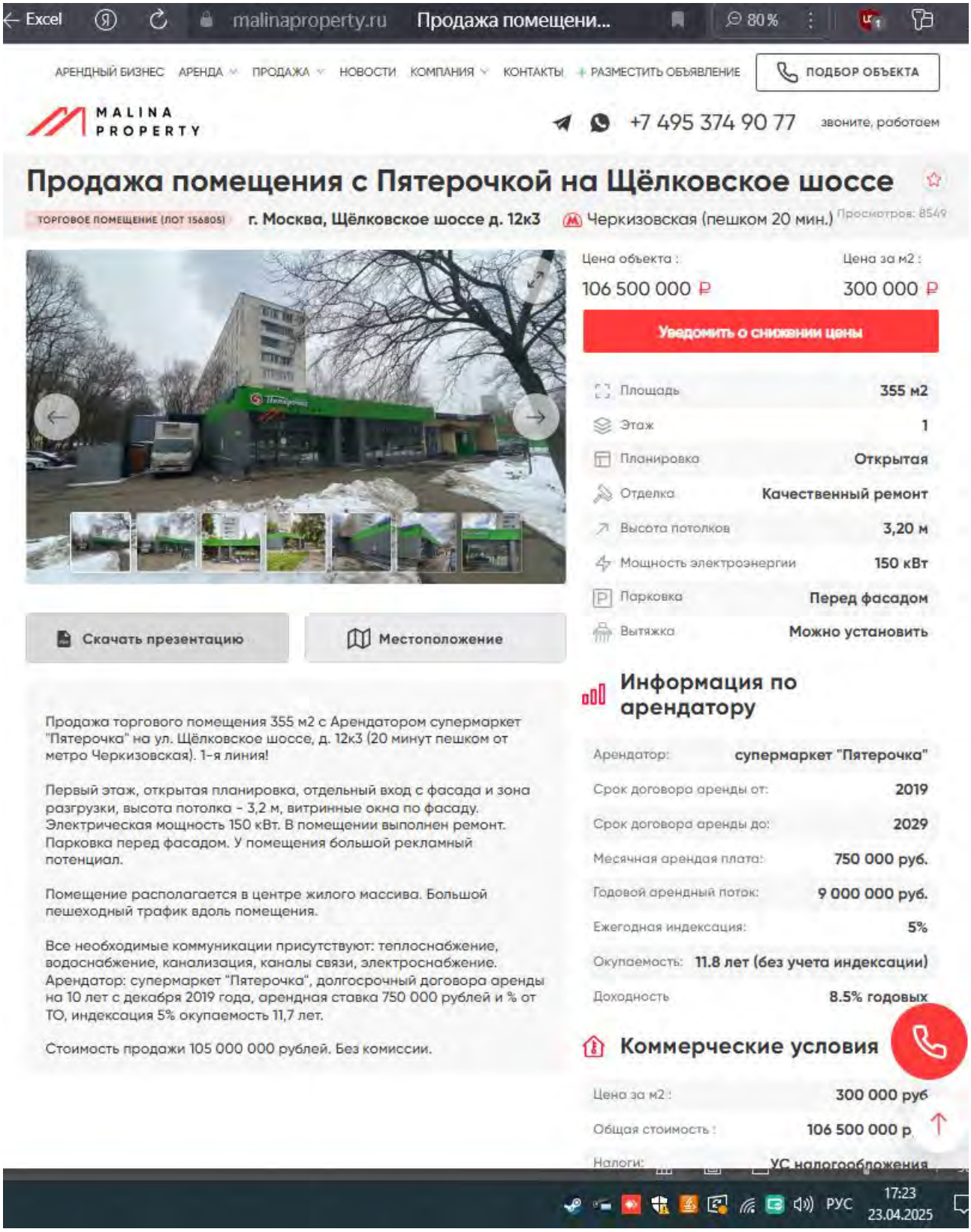
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 131 из 246

6. https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172827



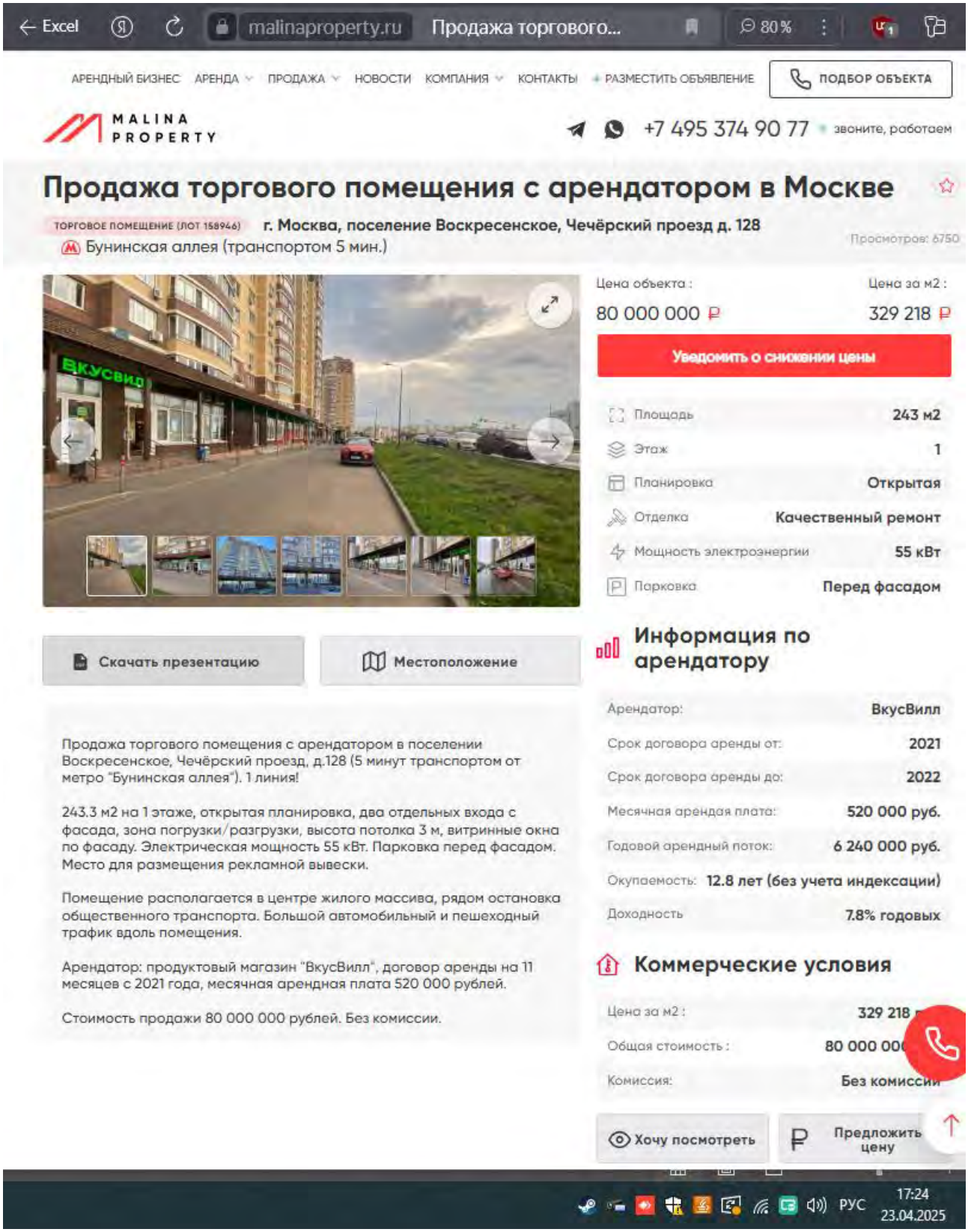
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 132 из 246

7. https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156805



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 133 из 246

8. https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 134 из 246

Копии иных материалов. не обеспеченных свободным доступом к ним

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	**0,86**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	**1,05**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,22	**1,17**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,14	**1,09**

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Назад | Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 135 из 246

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт
Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,97	**0,91**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,69	0,89	**0,80**
3	Складские помещения и здания	0,89	0,97	**0,94**
4	Производственные помещения и здания	0,74	0,93	**0,86**

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Назад | Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ
Оформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации Back to Top
Объективно. Качественно. Оперативно !

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 136 из 246

statrielt.ru Коэффициенты капитализации объек...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	**Среднее значение**	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	**0,11**	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	**0,13**	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	**0,13**	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	**0,17**	0,21

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

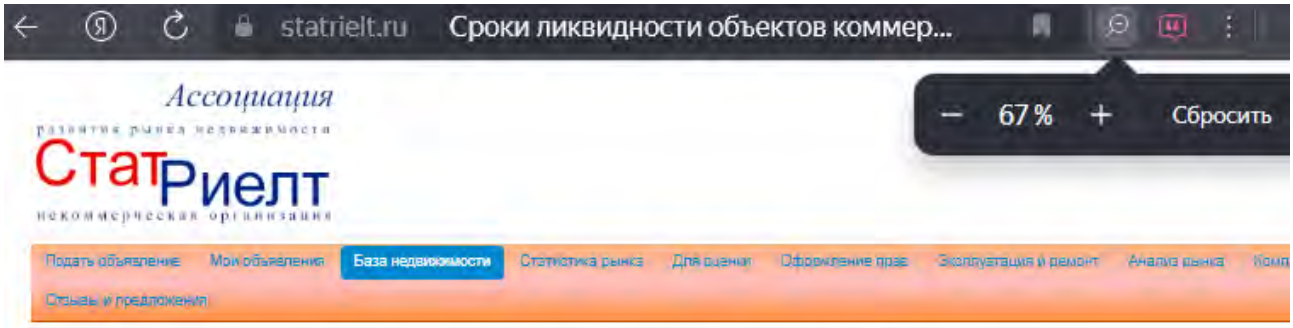
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных

Фокусировка

РУС 16:03 23.04.2025

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 137 из 246



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Комп
Отзывы и предложения

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	8	20	13	11	13	17
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	15	8	7	8	11
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	16	9	7	9	12
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	11	6	5	6	8
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	7	31	14	11	14	19
8	**Нефтебазы**	19	47	26	21	25	35
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	27	13	11	13	17
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	16	10	8	10	13
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	29	14	11	14	19
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	42	21	17	21	28
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	23	9	7	9	12
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	28	11	9	11	15
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	26	13	11	13	17
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	5	15	7	6	7	9
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	6	5	6	8
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	7	17	10	8	10	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	14	7	6	7	9
20	**Базы отдыха, санатории**	9	20	12	10	12	16
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	6	16	8	7	8	11
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	4	11	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 138 из 246

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Рис. 12. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Текущая доходность недвижимости, % в год». Респонденты - эксперты-оценщики.
3. Торговые площади

Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов

Таблица 29. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,2%	5,3%	13,1%
2. Стрит-ритейл	9,0%	4,7%	13,2%
3. Торговые площади	-	-	-

С целью валидации основных данных был проведен анализ статистических данных и социологический опрос для г. Москва. В табл. 30-31 представлены результаты данного исследования, их следует воспринимать как **индикативные** данные.

57

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 139 из 246

Рис. 3. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. 3. Торговые площади.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	6,6%	21,0%
2. Стрит-ритейл	10,8%	4,4%	17,3%
3. Торговые площади	11,9%	5,0%	18,7%

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 140 из 246

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.04.2025, поступившего на рассмотрение 22.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:38
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 77-01-06012-038; Условный номер М-01-507865
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Большая Серпуховская, вл 46, стр 34.
Площадь:	1122 +/- 12
Кадастровая стоимость, руб.:	86418639.12
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0006012:1042
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Бытовое обслуживание (3.3); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
Сведения о кадастровом инженере:	Акберов Альберт Абдулажанович, СНИЛС 118-308-985 70, договор на выполнение кадастровых работ от 21.10.2019 № У-180-19/МП, дата завершения кадастровых работ: 12.05.2021
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:38
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 141 из 246

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:38

Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:38

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.07.2023 18:25:20
	номер государственной регистрации:		77:01:0006012:38-77/060/2023-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.07.2023 до 07.09.2071
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев – Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке №М-01-059320 от 07.10.2022, № М-01-059320, выдан 14.04.2023, дата государственной регистрации: 07.07.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0006012:38-77/060/2023-6
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 142 из 246

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:38	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	18.04.2023 15:29:15
		номер государственной регистрации:	77:01:0006012:38-77/060/2023-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.04.2023 по 07.09.2071
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Эрдни", ИНН: 7709911849
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-059320 от 07.10.2022, № М-01-059320, выдан 28.03.2022, дата государственной регистрации: 18.04.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0006012:38-77/060/2023-4
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F3E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:38	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	18.11.2022 09:09:42
		номер государственной регистрации:	77:01:0006012:38-77/060/2022-1
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.11.2011 по 07.09.2071
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-01-059320, выдан 07.10.2022, ДГИ, дата государственной регистрации: 18.11.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0006012:38-77/060/2022-2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F3E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 143 из 246

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:38

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B645975E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 8

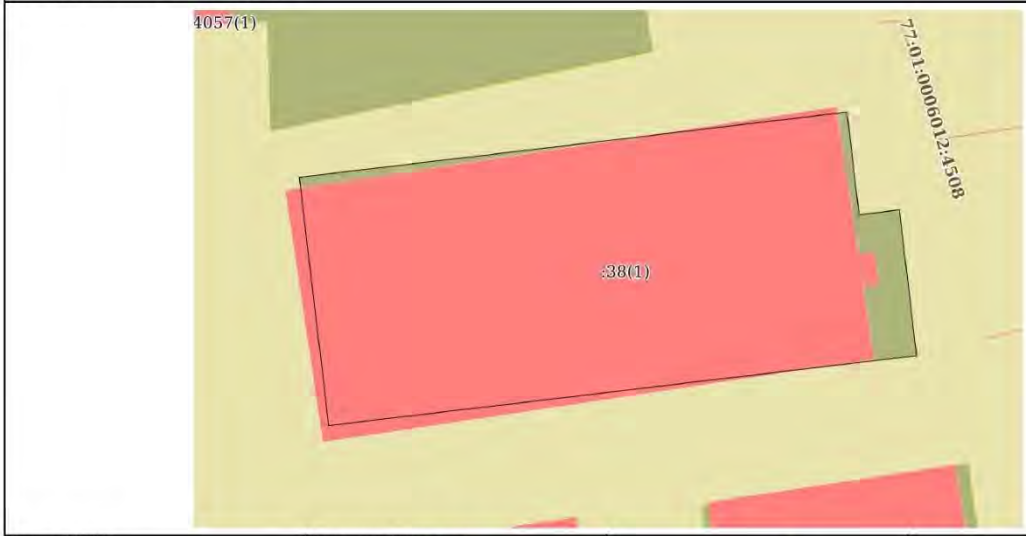
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:38

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B645975E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 144 из 246

Раздел 3.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:38		

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	83°13.4'	48.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	173°15.0'	9.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	83°14.0'	3.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	173°14.5'	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	263°13.5'	52.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	353°14.7'	22.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:38		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Московская				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	6129.78	7887.36	асфальтовое покрытие	0.1
2	6135.52	7935.67	асфальтовое покрытие	0.1
3	6126.48	7936.74	асфальтовое покрытие	0.1
4	6126.9	7940.28	асфальтовое покрытие	0.1
5	6113.99	7941.81	асфальтовое покрытие	0.1
6	6107.83	7889.96	здание с кадастровым номером 77:01:0006012:1042	0.1
1	6129.78	7887.36	асфальтовое покрытие	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 145 из 246

Раздел 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94335268			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:38		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.04.2025, поступившего на рассмотрение 22.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94133013			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 5Н		
Площадь:	17.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2077615.03		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0006012:4049		
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		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 146 из 246

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94133013	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443

Сведения о кадастровом инженере:	Григорьев Федор Александрович, СНИЛС 13148682964, договор на выполнение кадастровых работ от 11.03.2021 № 71-21/ТК, дата завершения кадастровых работ: 17.03.2021
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E3579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94133013	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев – Комбинированный Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006012:4443-77/051/2021-4 27.05.2021 16:27:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.05.2021 16:35:37
	номер государственной регистрации:		77:01:0006012:4443-77/051/2021-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.05.2021 по 01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, выдан 18.03.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E3579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 147 из 246

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94133013			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4443	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 23.04.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 7, выдан 16.07.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.03.2021 16:36:18
		номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4443-77/051/2021-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2015 по 07.09.2022 7 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН: 7825706086
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94133013			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4443	
			Договор аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 3, выдан 05.11.2020 Дополнительное соглашение к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года, № 4, выдан 07.09.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5		Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7		Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8		Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 148 из 246

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94133013			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443		

11	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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

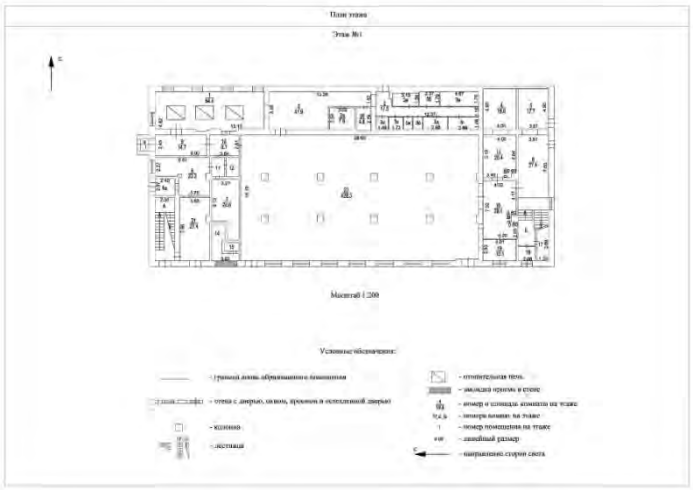
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94133013			
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4443	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 149 из 246

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.04.2025, поступившего на рассмотрение 22.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132442	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4442
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 4Н
Площадь:	19.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2300635.85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0006012:4049
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132442	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4442
Сведения о кадастровом инженере:	Григорьев Федор Александрович, СНИЛС 13148682964, договор на выполнение кадастровых работ от 11.03.2021 № 71-21/ТК, дата завершения кадастровых работ: 17.03.2021
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 150 из 246

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132442	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4442

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев – Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006012:4442-77/051/2021-5 27.05.2021 16:41:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.05.2021 16:27:56
	номер государственной регистрации:		77:01:0006012:4442-77/051/2021-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.05.2021 01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-1, выдан 11.03.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132442	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4442

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-2, выдан 18.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-3, выдан 23.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-7, выдан 16.07.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.2 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		30.03.2021 16:36:18
	номер государственной регистрации:		77:01:0006012:4442-77/051/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2015 по 07.09.2022 7 лет

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 151 из 246

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132442	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4442

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН: 7825706086
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Договор аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 3, выдан 05.11.2020 Дополнительное соглашение к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года, № 4, выдан 07.09.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132442	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4442

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 152 из 246

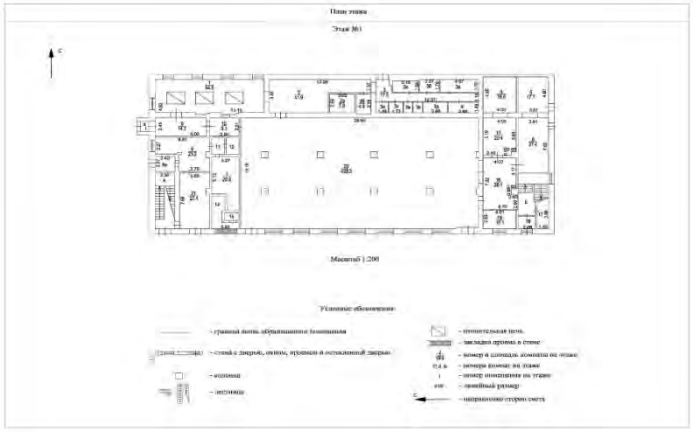
Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132442	
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4442	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.04.2025, поступившего на рассмотрение 22.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132051	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, помещение 2/1
Площадь:	535.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	86593863.98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0006012:3733; 77:01:0006012:3773
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Денисова Румия Рамилевна, дата завершения кадастровых работ: 01.12.2015

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 153 из 246

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132051	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132051	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев – Комбинированный Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006012:4047-77/051/2021-13 25.05.2021 20:59:10
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	25.05.2021 21:00:35
	номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4047-77/051/2021-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.05.2021 по 01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение 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
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ, № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 1, № 3936-1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 2, № 3936-2, выдан 18.03.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 154 из 246

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132051			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4047	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 3, № 3936-3, выдан 23.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 4, № 3936-4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 5, № 3936-5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 6, № 3936-6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 7, № 3936-7, выдан 16.07.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	17.01.2017 11:14:09
		номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4047-77/003/2017-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.01.2017 7 лет с даты государственной регистрации
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015, дата государственной регистрации: 17.01.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0006012:4047-77/003/2017-1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132051			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4047	
			Дополнительное соглашение, № 1, выдан 01.11.2016 Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 3, выдан 05.11.2020 Дополнительное соглашение к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года, № 4, выдан 07.09.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 155 из 246

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132051	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047

11	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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

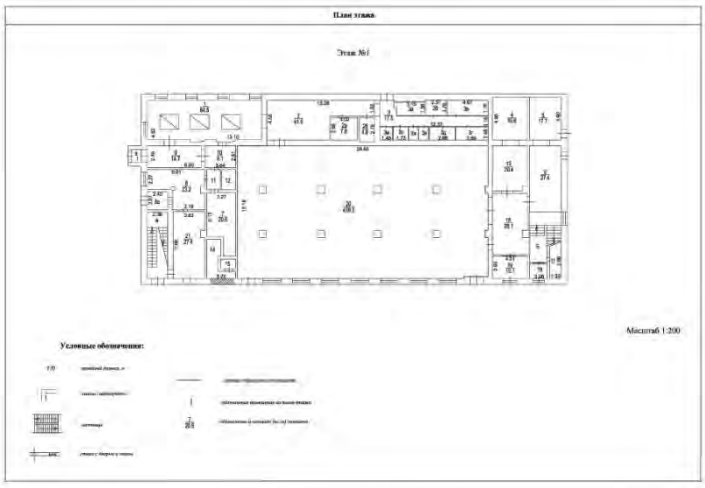
Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132051	
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047	Номер этажа (этажей): 1



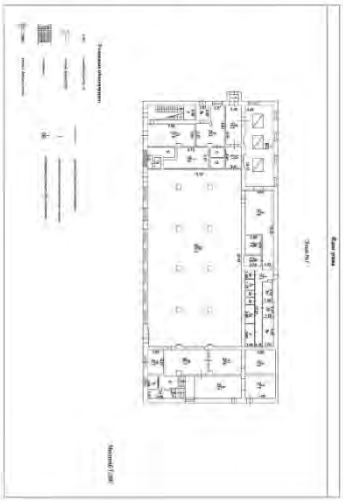
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 156 из 246

Лист 8

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94132051			
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 157 из 246

50

ДОГОВОР 6363
аренды нежилого помещения

город Москва **«07» сентября 2015 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни», основной государственный регистрационный номер 1127746729076 о внесении 13.09.2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, идентификационный номер налогоплательщика 7709911849 КПП 770901001, местонахождение: Российская Федерация, 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 4/2, строение 1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **генерального директора Очирова Бориса Юрьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №128448, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Тарасова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной Галковой Еленой Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Сидорова Кирилла Евгеньевича, «05» августа 2015г. и зарегистрированной в реестре за №3-10513, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью **555,9 (пятьсот пятьдесят пять и девять десятых) квадратных метров**, расположенное в здании по адресу: **город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34** (Далее – Помещение).

В аренду сдаются: **комнаты №№ 2, 3, 13** расположенные на **1** (первом) **этаже помещения № I, комната № 1** расположенная на **1** (первом) **этаже помещения № II,** указанного выше здания согласно экспликации к поэтажному плану.

Сдаваемое в аренду нежилое помещение именуется в дальнейшем «Помещение». Характеристика Помещения указана в экспликации к поэтажному плану, а размещение комнат в Помещении указано в поэтажном плане. Копии поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану являются неотъемлемой частью Договора **(Приложение № 1)**.

Сдаваемое в аренду Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданного «16» ноября 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем «16» ноября 2012 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № 77-77-11/088/2012-516, кадастровый (или условный) номер 77-77-11/067/2010-953.

1.2. Целевое назначение Помещения: розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения Арендатор вправе самостоятельно без дополнительного разрешения Арендодателя сдавать в субаренду Помещение или его часть юридическим лицам, входящим в группу компаний X5 Retail Group, осуществляющих торговую деятельность под торговым наименованием «Пятерочка» с предварительным уведомлением Арендодателя о заключении договора субаренды, а так же сдавать в субаренду без дополнительного

1

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 158 из 246

43

разрешения часть Помещения площадью не более 178 (сто семьдесят восем) квадратных метров иным субарендаторам, при соблюдении субарендаторами всех условий настоящего Договора. Сдача всего Помещения или его части площадью более 178 (сто семьдесят восемь) кв.м., лицам не входящим в группу компаний X5 Retail Group осуществляется только с предварительного письменного согласия Арендодателя.
Арендатор несет ответственность за действия (бездействия) субарендаторов.

1.3. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего договора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Помещения, Помещение будет обеспечено коммунальными услугами в следующем объеме:

- электроснабжением в объеме не менее $P_{макс.мр}$ = 90 кВт;
- холодным водоснабжением в объеме не менее 3 $м^3$ в день;
- отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на здание, в котором расположено Помещение;
- водоотведением (канализацией).

1.5. Для использования Арендатором Помещения 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 Помещения согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

1.6. Арендодатель уведомляет Арендатора в том, что Помещение является предметом залога (ипотеки), залогодержатель - Мельников Сергей Анатольевич на основании Договора залога нежилых помещений от 08.08.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» августа 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-11/020/2013-198; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 22.11.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» января 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/034/2013-765; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 29.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» октября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/012/2014-980. На момент подписания настоящего Договора Арендодатель гарантирует получение письменного согласия Залогодержателя на передачу Помещения в аренду, нотариально заверенная копия согласия Залогодержателя предоставляется Арендатору до подачи настоящего Договора на государственную регистрацию.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. <u>Арендодатель обязуется:</u>

2.1.1. Передать Арендатору Помещение 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 Помещения организациями (договоры энергоснабжения, холодного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения), надлежащим образом оплачивать их услуги.

2.1.3. В день подписания настоящего договора 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. В случае невозможности разместить рекламные щиты, рекламные вывески или баннеры не по вине Арендодателя арендная плата изменению не подлежит.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 159 из 246

48

2.1.4. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории место для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м^3 каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров не взимается. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за размещение контейнеров.

2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки, в том числе по транспортному коридору из торгового зала к зоне разгрузки, входа в торговый зал, а также в объект аренды, посетителям и персоналу в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки не взимается. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за пользование зоной разгрузки.

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 Помещения 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 день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору 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 за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.

Арендатор несет ответственность за соблюдение законодательства Российской Федерации, законодательства города Москвы, нормативно-правовых актов, регулирующих размещение наружных рекламных вывесок, баннеров, рекламных щитов, содержания рекламы, соблюдение авторских прав и т.д.

2.1.8. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателем копии договоров с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, холодного водоснабжения, сезонного отопления, водоотведения), а также предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством копии следующих документов Арендодателя, необходимых для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий:

- действующая редакция Устава;
- свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
– свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации;
- приказ и/или протокол общего собрания участников Арендодателя или решение единственного участника Арендодателя о назначении генерального директора;
- свидетельство о регистрации права;
- кадастровый паспорт на арендуемое Помещение;
- экспликация;
- поэтажный план;
- справка БТИ о состоянии здания (форма 5);
- выписка из технического паспорта на здание (строение) (форма 1а).

3

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 160 из 246

47

В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:

- необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение, имеющихся у Арендодателя,
- предоставлять Арендатору по его требованию вышеперечисленную документацию, имеющуюся у Арендодателя, необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
- В случае отсутствия запрашиваемых документов Арендодатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней запросить документы у соответствующих органов.
- Арендатор возмещает Арендодателю понесенные Арендодателем расходы по изготовлению и получению документов, в случае, если количество запрашиваемых комплектов документов превысит 10 (десять) штук.

2.1.9. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Помещения.

2.1.10. В случае перехода Арендодателя на общую систему налогообложения 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 в котором расположено Помещение.

2.1.12. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение (за исключением Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.

2.1.13. Осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности (Приложением №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, Арендодатель обязуется в течение 30 (тридцать) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения, 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 Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора), произведенных в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, при этом указанная стоимость, которую Арендодатель компенсирует Арендатору, определяется по документам, подтверждающим фактические затраты, но не может превышать 8 500 000 (восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей, и ежегодно уменьшается на 14,3 % (четырнадцать целых и три десятых процентов) от суммы вышеуказанной стоимости произведенных неотделимых улучшений один раз в год, начиная с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

Компенсация стоимости произведенных неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению не подлежит оплате в случае:

1. Реализации своего права Арендатором на односторонний отказ от настоящего договора.
2. Досрочного расторжения договора по Соглашению Сторон.

4

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 161 из 246

46

3. Прекращения настоящего Договора в связи с окончанием срока его действия. В этом случае все произведенные неотделимые улучшения возмещению не подлежат и являются собственностью Арендодателя.

2.1.15. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением 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 место (указано в Приложении № 3) под установку охладителя (конденсатора) рядом со зданием, в котором расположено Помещение (требуется минимальное удаление от ЦХМ), а также место для размещения 4 (четырех) внешних блоков кондиционирования на наружной стене Здания. Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (Н), вес 500 кг. Количество конденсаторов – 1 (один).

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 (двадцать) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.

В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя по проекту Акта сверки в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора. При этом Арендодатель обязан в тот же срок передать Арендатору Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью Арендодателя.

2.1.18. Арендодатель обязуется, в срок не позднее 90 (девяносто) календарных дней с даты исполнения Арендатором последнего из обязательств, указанных в п.п. 2.2.6., 2.2.7. настоящего Договора:

- внести изменения в государственный кадастр недвижимости и получить кадастровый паспорт Помещения на основании Технического плана изготовленного в соответствии с п. 2.2.7. настоящего договора;
- внести в единый государственный реестр прав сведения о новых характеристиках Помещения/здания, в котором расположено Помещение, на основании кадастрового паспорта Помещения/здания;
- предоставить Арендатору нотариально удостоверенные копии кадастрового паспорта Помещения и свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Помещение/здание с учетом внесенных изменений;
- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.1.19. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору право пользования транспортным коридором из торгового зала к зоне разгрузки. Арендная плата за использование данной

5

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 162 из 246

площади не начисляется и не выплачивается.

2.1.20 Арендодатель своим силами, за счет Арендатора, обязуется осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории.

2.2. **Арендатор обязуется:**

2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.2.1.1, 1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Помещение 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 Помещения Приложению № 4 к настоящему договору, Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательств по подписанию Акта приема - передачи, 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 Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.

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

2.2.5. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности (Приложением №5 к настоящему договору), включая расчистку и вывоз снега в зимний период.

2.2.6. После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Помещения, Арендатор обязан в течение 12 (двенадцати) месяцев, с даты завершения, указанных выше работ, предоставить Арендодателю оригиналы проектной и исполнительной документации, согласованной с уполномоченными органами/организациями. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в государственных и/или муниципальных органах, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по согласованию с уполномоченными органами/организациями проектной и исполнительной документации по произведенным работам Арендатора, возлагается на Арендодателя.

2.2.7. В срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты согласования Арендатором проектной и исполнительной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендатор обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический план Помещения, который должен отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство Помещения и передать подлинный его экземпляр Арендодателю. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в уполномоченных органах/организациях, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по изготовлению Технического плана Помещения возлагается на Арендодателя.

2.2.8. В случае проведения любых строительных, ремонтных, отелочных и иных работ, затрагивающих несущие конструкции Здания, в котором расположено Помещение,

6

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 163 из 246

44

Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя на проведение таких работ, за исключением работ, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору.

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, Помещение 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. Совместно с представителем Арендатора посещать места установки узлов (приборов) учета в Помещении, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.

2.4. **Арендатор имеет право:**

2.4.1. Самостоятельно без дополнительного разрешения Арендодателя сдавать в субаренду Помещение или его часть юридическим лицам, входящим в группу компаний X5 Retail Group, осуществляющих торговую деятельность под торговым наименованием «Пятерочка» с предварительным уведомлением Арендодателя о заключении договора субаренды, а так же сдавать в субаренду иным субарендаторам без дополнительного разрешения часть Помещения площадью не более 178 (сто семьдесят восемь) квадратных метров, при соблюдении субарендаторами всех условий настоящего Договора. Сдача всего Помещения или его части площадью более 178 (сто семьдесят восемь) кв.м., лицам не входящим в группу компаний X5 Retail Group осуществляется только с предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор несет ответственность за действия (бездействие) субарендаторов.

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

2.4.3. С даты подписания настоящего договора 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, помещения здания, в котором расположено Помещение (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением, в соответствие с Приложением №.3 Плата за пользование 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 Помещении.

2.4.8. Совместно с представителем Арендодателя посещать места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, 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 Помещении, 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) указанные выше работы, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Помещения (в соответствии с Приложением № 3), установка дверей внутри Помещения, 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.

7

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 164 из 246

43

2.4.10. При необходимости проведения работ, затрагивающих несущие конструкции здания Арендатор должен получить письменное согласие Арендодателя на проведение таких работ, за исключением работ, указанных в Приложении №3 к настоящему договору.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата за Помещение состоит из Минимальной арендной платы и Процентной ставки арендной платы и в целом в месяц составляет:

3.2.1. **Процентную ставку арендной платы - сумму, составляющую 8 (Восемь) процентов** от величины выручки от розничной реализации товаров Арендатором в результате использования Помещения (от торгового оборота, не включая НДС. В указанную выручку не включается оплата за услуги операторов сотовой связи, а также стоимость товаров, возвращенных покупателями после их приобретения.), определяемой на основании ежемесячного отчета, составленного за предыдущий период (отчетный календарный месяц) Арендатором в соответствии с данными контрольно-кассовой техники Арендатора, установленной в Помещении (подписанный уполномоченным лицом и заверенный печатью Арендатора), предоставленным Арендодателю не позднее 10 (Десятого) числа календарного месяца следующего за отчетным календарным месяцем аренды (далее – Отчет Арендатора), **но не менее**:

3.2.2. **следующих сумм, являющихся Минимальной арендной платой:**

Период, за который вносится арендная плата	Минимальная арендная плата, подлежащая оплате Арендатором, за пользование Помещением за один месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения)
Первый год аренды: в течение **первых двух** месяцев срока аренды	**750 000** (семьсот пятьдесят тысяч) **рублей**, без НДС, в месяц
Первый год аренды: с **третьего по двенадцатый** месяцы срока аренды включительно	**1 500 000** (Один миллион пятьсот тысяч) **рублей**, без НДС, в месяц
Второй год аренды: с **тринадцатого по двадцать четвертый** месяцы срока аренды включительно	**1 575 000** (Один миллион пятьсот семьдесят пять тысяч) **рублей**, без НДС, в месяц
Третий год аренды: с **двадцать пятого по тридцать шестой** месяцы срока аренды включительно	**1 653 750** (Один миллион шестьсот пятьдесят три тысячи семьсот пятьдесят) **рублей**, без НДС, в месяц
Четвертый год аренды: с **тридцать седьмого по сорок восьмой** месяцы срока аренды включительно	**1 736 438** (Один миллион семьсот тридцать шесть тысяч четыреста тридцать восемь) **рублей**, без НДС, в месяц
Пятый год аренды: с **сорок девятого по шестидесятый** месяцы срока аренды включительно	**1 823 260** (Один миллион восемьсот двадцать три тысячи двести шестьдесят) **рублей**, без НДС, в месяц
Шестой год аренды: с **шестьдесят первого по семьдесят второй** месяцы	**1 914 423** (Один миллион девятьсот четырнадцать тысяч четыреста двадцать три) **рубля**, без НДС, в месяц

8

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 165 из 246

42

срока аренды включительно	
Седьмой год аренды: с **семьдесят третьего по восемьдесят четвертый** месяцы срока аренды включительно	**2 010 144** (Два миллиона десять тысяч сто сорок четыре) **рубля**, без НДС, в месяц

3.3. При этом стороны особо оговорили:

3.3.1. В течение первых 2(двух) месяцев аренды, исчисляемых с момента подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему договору аренды Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.

3.3.2. До государственной регистрации настоящего Договора арендная плата составляет:
–Размер Минимальной арендной платы в течение первых 2 (двух) месяцев, исчисляемых с момента подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, составляет 750 000 (семьсот пятьдесят тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается.
-Начиная с третьего месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, **Минимальная арендная плата** составляет **1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается.**

3.3.3. С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата начисляется и оплачивается в соответствии с п. 3.2, п. 3.2.1, п.3.2.2 настоящего Договора.

3.4. Оплата Минимальной арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.
Оплата Минимальной арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

3.5. Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором за вычетом оплаченной суммы Минимальной арендной платы за оплачиваемый месяц не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.
В случае, если по результатам торгового оборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму, Процентная ставка арендной платы оплате не подлежит.

3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
Если первый и/или последний календарные месяцы аренды являются неполными месяцами аренды, то арендная плата рассчитывается за первый календарный месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня расторжения/прекращения настоящего договора.

3.7. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией используемых Арендатором.
Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Здании, в котором расположено Помещение, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, а в случае невозможности установки приборов учета - пропорционально площади Помещения к общей площади здания, в котором расположено, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций.
Вышеуказанная компенсация затрат по обеспечению Помещения вносится Арендатором за предыдущий месяц аренды в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Арендатором выставленного Арендодателем надлежащим образом оформленного счета с приложением копий счетов, счетов-фактур, актов выполненных

9

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 166 из 246

работ (оказанных услуг), выставленных снабжающими организациями и обосновывающих указанную в счете к оплате сумму, а также акта оказанных услуг по компенсации вышеуказанных затрат по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией.

3.8. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.7. 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.

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.

3.9. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с расчетного счета Банка Арендатора.

3.10. 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.

3.11. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.

3.12. На момент подписания настоящего Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения.

При переходе Арендодателя на общую систему налогообложения арендная плата, подлежащая перечислению Арендодателю подлежит увеличению на сумму НДС.

3.13. Арендатор в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей, НДС не облагается**.

Указанный авансовый платеж засчитывается в счет полной оплаты арендной платы за первый, второй и одиннадцатый месяцы аренды по настоящему Договору, а в случае не наступления события указанного в п. 3.3.3. настоящего Договора частично за двенадцатый месяц аренды.

3.14. Стороны договорились, что в случае невозможности осуществления розничной торговли в Помещении алкогольной и спиртосодержащей продукцией, по причине наличия в Здании, в состав, которого входит Помещение иных Арендаторов, заключивших договоры аренды или иные договоры, связанные с использованием иных Помещений Здания и деятельность этих лиц препятствует Арендатору в получении либо влечет аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукции, на основании решения уполномоченного органа в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, 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, в котором расположено Помещение, иные Арендаторы ведут деятельность препятствующую получению, либо их деятельность может повлечь аннулирование раннее выданной лицензии на торговлю алкогольной продукции и Арендодатель в течение 7 (семи) рабочих дней не предпринял никаких мер к устранению данных обстоятельств, что повлекло за собой аннулирование алкогольной лицензии или невозможности её получения.

10

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 167 из 246

40

Стороны договорились, что в случае невозможности осуществления розничной торговли в Помещении алкогольной и спиртосодержащей продукцией, по иным причинам, чем указано выше, не зависящим от воли Сторон, которые сделают невозможным получение либо повлекут аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукции, на основании решения уполномоченного органа в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы.

В случаях, указанных в настоящем пункте, размер Ежемесячной величины арендной платы 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.

3.15. Стороны установили, что отсрочка (рассрочка) оплаты денежных средств не является кредитом и проценты за период пользования денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.

3.16. Стороны установили, что уплата денежных средств в виде аванса (предварительной оплаты) не является кредитом и проценты за период пользования указанными денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.

3.17. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется оплачивать услуги по уборке согласно п.2.1.20. настоящего Договора в следующем размере:

- В летний период (с апреля по сентябрь) в размере не более чем 9 915 (девять тысяч девятьсот пятнадцать) рубль в месяц, НДС не облагается;
- В зимний период (с октября по март) в размере не более чем 13 729 (тринадцать тысяч семьсот двадцать девять) рублей в месяц, с учетом вывоза бункера объемом не менее 8 кубических метров со снегом раз в месяц, НДС не облагается;

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 Помещения не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 8 (восьми) часов в течение суток Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Помещения вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы месячной арендной платы за каждый календарный день необеспечения Помещения 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 и услуги телефонной связи.

4.4. В случае наступления обстоятельств, препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п. 1.2., 2.1.5 настоящего договора, за исключением обстоятельств, указанных в п.3.14 настоящего Договора, а также в случае нарушения обязательства, предусмотренного п.2.1.19, арендная плата в период действия указанных обстоятельств выплачивается в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц.

4.5. В случае нарушения Арендатором сроков платежей более чем на 10 дней, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Требование

11

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 168 из 246

об уплате неустойки должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Арендодателя.

4.6. Арендатор несет ответственность за документально подтвержденный ущерб, причиненный Арендодателю, при производстве работ по ремонту, реконструкции, перепланировке и/или переустройству, капитальных перепланировок (затрагивающих несущие конструкции).

4.7. В случае наложения штрафных санкций на Сторону по настоящему Договору (Арендодателя или Арендатора) из-за нарушения другой Стороной действующего законодательства, другая Сторона компенсирует стоимость таких санкций на основании соответствующего письменного требования.

При наложении на Арендодателя штрафа за нарушение Арендатором норм действующего законодательство и местных нормативно-правовых актов Арендатор возмещает Арендодателю расходы по уплате штрафов, наложенных уполномоченными органами за нарушения норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендатором или его субарендаторами при эксплуатации Помещения, при этом Арендатор вправе обжаловать вышеуказанные решения уполномоченных органов. В случае, если Арендатор принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендодателя, а также известить Арендодателя о полученных результатах. Для обжалования решений Арендодатель обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендатор. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа о наложении штрафа, либо в случае уменьшения суммы штрафа, Арендатор обязан возместить Арендодателю наложенный на него штраф в объеме, предусмотренном органом, вынесшим соответствующие предписание о наложении штрафа, либо в соответствии с решением суда, если сумма штрафа будет уменьшена.

При наложении на Арендатора штрафа за нарушение Арендодателем норм действующего законодательство и местных нормативно-правовых актов Арендодатель возмещает Арендатору расходы по уплате штрафов, наложенных уполномоченными органами за нарушения норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендодателем при эксплуатации Помещения, при этом Арендодатель вправе обжаловать вышеуказанные решения уполномоченных органов. В случае, если Арендодатель принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендатора, а также известить Арендатора о полученных результатах. Для обжалования решений Арендатор обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендодателю доверенность на представление интересов Арендатора в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендодатель. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа о наложении штрафа, либо в случае уменьшения суммы штрафа, Арендодатель обязан возместить Арендатору наложенный на него штраф в объеме, предусмотренном органом, вынесшим соответствующие предписание о наложении штрафа, либо в соответствии с решением суда, если сумма штрафа будет уменьшена.

4.8. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Взимание штрафов и пени является правом, а не обязанностью Сторон

4.9. Арендодатель не имеет право размещать в здании, в котором расположено помещение других арендаторов/субарендаторов, с видом деятельности аналогичным Арендатору, а именно розничная торговля продуктами питания, с торговым залом более 100 кв.м, в случае нарушения данного условия Арендодателем, Арендатор имеет право в порядке, определенном п. 3.14 настоящего Договора снизить постоянную арендную плату на 20 % (двадцать процентов) до момента устранения данного нарушения.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Срок аренды по настоящему договору составляет 7 (семь) лет включительно, с даты его государственной регистрации.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 169 из 246

38

5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до истечения срока, предусмотренного п.5.1. настоящего договора.
На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.
Стороны договорились, что с момента подписания настоящего Договора до момента 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 Договора будет отсутствовать, Стороны повторно заключают договор аренды на условиях настоящего Договора на последующий 11 (одиннадцати) месячный срок, но не более 7 (семи) раз.

5.3. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.

5.4. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:

- когда Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и/или
- переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения и не устранены Арендодателем в течение 30 дней, с момента получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора об их устранении, и/или
- неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
- Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.8. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней, с момента получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора об их исполнении, и/или
- наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости.

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 в срок 30 (тридцать) дней с момента подписания настоящего договора, своими силами и за свой счет, 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 дополнительного соглашения к настоящему Договору, обязуется самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с течение 30 (тридцать) дней календарных дней с даты их подписания, при условии представления другой Стороны документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы.

13

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 170 из 246

37

7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.

7.3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.4. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, возникших за зоной ответственности Арендатора, определенной в Приложении №3 к настоящему договору, 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 Помещению перечисленными чрезвычайными событиями, возникшими за зоной ответственности Арендатора, определенной в Приложении №3 к настоящему договору, 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.

7.5. Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение по передаточному акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента окончания срока аренды или с момента досрочного расторжения, прекращения настоящего Договора. Арендная плата начисляется и подлежит оплате по день подписания передаточного акта о возврате Помещения Арендодателю включительно.

7.6. При расторжении Договора в связи с окончанием срока аренды или при досрочном расторжении, прекращении Договора Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение с учетом нормального износа и произведенных Арендатором в Помещении неотделимых улучшений в соответствии с Договором.

7.7. Документы, передаваемые Сторонами настоящего Договора в связи с его выполнением, считаются полученными в следующих случаях: получения стороной, направившей документ, почтового уведомления о вручении или невручении с отметкой службы доставки соответствующих организаций.

7.8. В случае изменения почтового адреса и/или банковских реквизитов Сторона обязана немедленно, но не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента изменения своего почтового адреса и/или банковских реквизитов, направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса и/или банковских реквизитов. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция и/или платежи, направленные по адресу и/или банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются полученными Стороной, изменившей свой адрес и/или банковские реквизиты, которая и несет все неблагоприятные последствия.

7.9. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение № 1 – Копия технической документации;
- Приложение № 2 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
- Приложение № 3 – Планировка Помещения после перепланировки.
- Приложение № 4 – Состояние Помещения на момент его передачи от Арендодателя Арендатору.
- Приложение № 5 – Акт разграничения ответственности по уборке прилегающей территории.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	**Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни»,**	**Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»**
Адрес регистрации:	101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1	191025, г. Санкт-Петербург,

14

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 171 из 246

36

		Невский проспект, дом 90/92
Адрес для корреспонденции:	101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1	142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661 Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРН	1127746729076	1027809237796
ИНН / КПП:	7709911849/770901001	7825706086 / 784101001
Расчетный счет:	№40702810301200002777	40702810202200001152
Наименование банка:	в ОАО «Альфа-Банк» г.Москва	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	№30101810200000000593	30101810200000000593
БИК	044525593	044525593

от Арендодателя:
генеральный директор

_____ **/Очиров Б.Ю./**

от Арендатора:
по доверенности

_____ **/Тарасов С.А./**

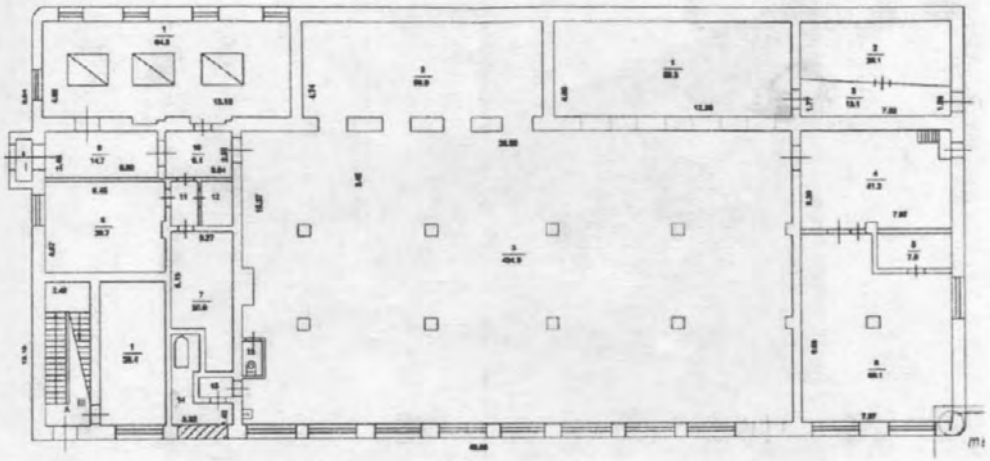
15

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 172 из 246

35

Приложение № 1
к Долгосрочному договору аренды
№ от « 07 » сентября 2015 г.

Копия документов технической инвентаризации



от Арендодателя:
генеральный директор

/Очиров Б.Ю./

от Арендатора:
по доверенности

/Тарасов С.А./

1

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 173 из 246

34

Приложение № 2
к Долгосрочному договору аренды
№ от « 07 » сентября 2015 г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

от Арендодателя:
генеральный директор

_____ /**Очиров Б.Ю.**/

от Арендатора:
по доверенности

_____ /**Тарасов С.А.**/

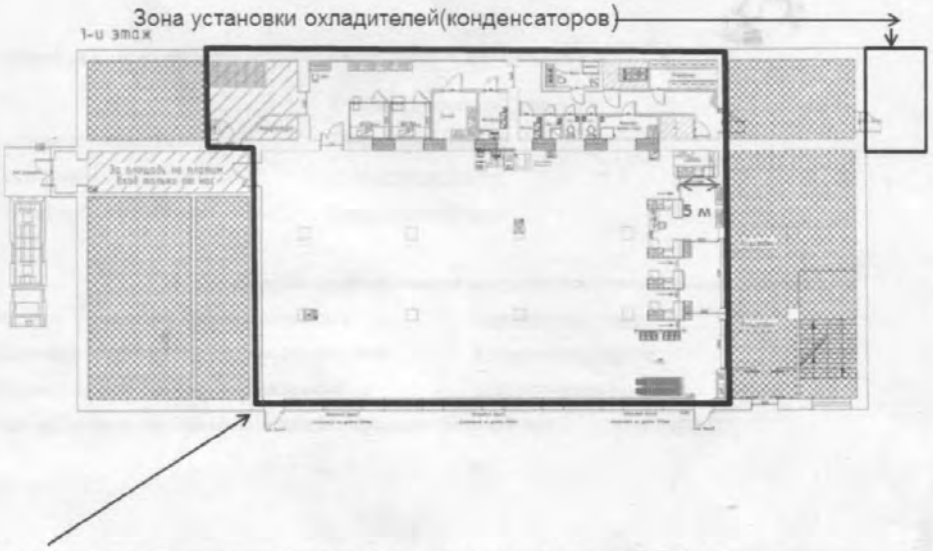
2

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 174 из 246

3

Приложение № 3
к Долгосрочному договору аренды
№ от « 07 » сентября 2015 г.

Планировка Помещения после перепланировки



Зона ответственности арендатора (выделено контуром)

от Арендодателя:
генеральный директор

_____ /Очиров Б.Ю./

от Арендатора:
по доверенности

_____ /Тарасов С.А./

3

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 175 из 246

32

Приложение № 4
к Долгосрочному договору аренды
№ от « 07 » сентября 2015 г.

• Состояние Помещения на момент его передачи от Арендодателя Арендатору.

Здание на момент передачи находится в следующем техническом состоянии:

1. Общее состояние Здания:

А) Состояние и отделка стен — Удовлетворительное
Б) Состояние и отделка потолка — Удовлетворительное
В) Состояние и отделка пола — Удовлетворительное

2. Здание оборудовано следующими инженерными коммуникациями:

А) Наличие и состояние системы отопления — Удовлетворительное
Б) Наличие и состояние системы водоснабжения — Удовлетворительное
В) Наличие и состояние электроснабжения — Удовлетворительное
Г) Наличие и состояние системы кондиционирования (вентиляция) — Отсутствует

Вид счетчика	№ счетчика	Показания
Счетчик электроэнергии		кВт
Счетчик ХВС		куб.м
Счетчик ГВС		куб.м
Счетчик тепловой энергии		

от Арендодателя:
генеральный директор
/Очиров Б.Ю./

от Арендатора:
по доверенности
/Тарасов С.А./

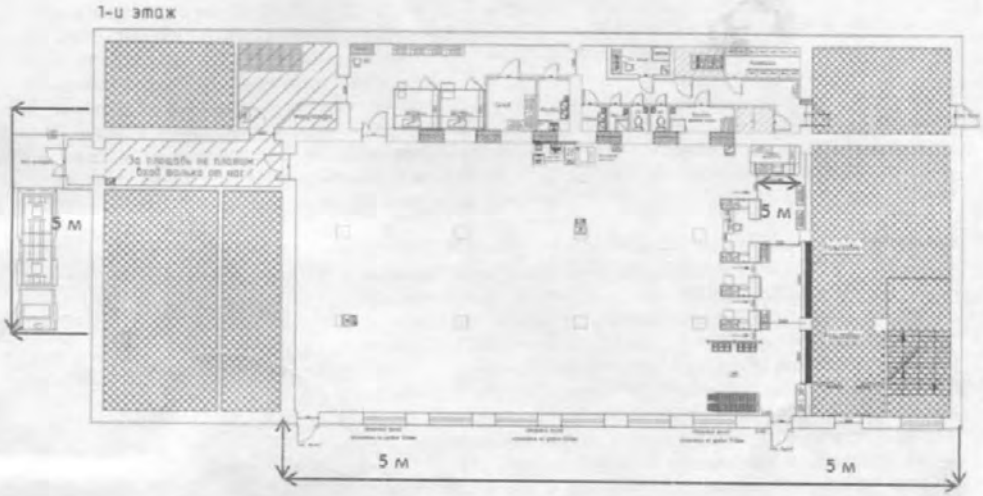
4

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 176 из 246

31

Приложение № 5
к Долгосрочному договору аренды
№ от « 07 » сентября 2015 г..

Схему уборки прилегающей территории.



от Арендодателя:
генеральный директор

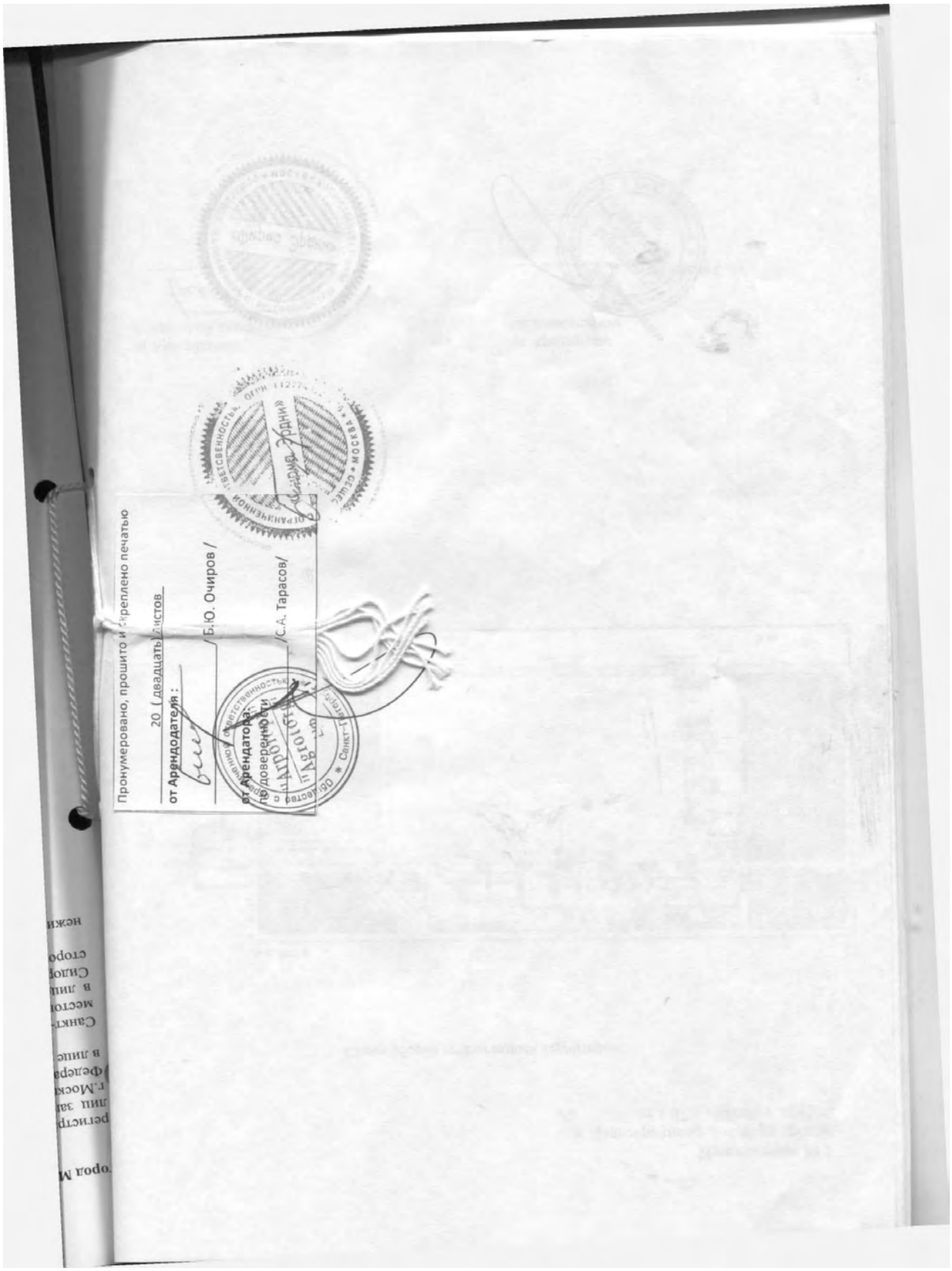
/Очиров Б.Ю./

от Арендатора:
по доверенности

/ Тарасов С.А./

5

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 177 из 246



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 178 из 246

Дополнительное соглашение № 1
к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.

город **Москва** **«01» ноября 2016 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни», основной государственный регистрационный номер 1127746729076 о внесении 13.09.2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, идентификационный номер налогоплательщика 7709911849 КПП 770901001, местонахождение: Российская Федерация, 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 4/2, строение 1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Очирова Бориса Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №128448, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784601001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Тарасова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом Сидоровым Кириллом Евгеньевичем, «28» декабря 2015г. и зарегистрированной в реестре за №11-5633, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Соглашение») к Договору № №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению 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, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью **535,7 (пятьсот тридцать пять целых и семь десятых)** квадратных метров, расположенное в здании по адресу: город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34 (Далее – Помещение).

Кадастровый номер Помещения: 77:01:0006012:4047. Помещение описано на основании Кадастрового паспорта, являющегося Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.»

2. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 1.6. Договора в следующей редакции:

«**1.6.** Арендодатель уведомляет Арендатора в том, что Помещение является предметом залога (ипотеки), залогодержатель - Мельников Сергей Анатольевич на основании Договора залога нежилых помещений от 08.08.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» октября 2016 года сделана запись регистрации № 77-77-11/020/2013-198; Договора займа от 08.08.2013г; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 22.11.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» января 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/034/2013-765; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 29.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» октября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/012/2014-980. На момент подписания настоящего Договора Арендодатель гарантирует получение письменного согласия Залогодержателя на передачу Помещения в аренду, нотариально заверенная копия согласия Залогодержателя предоставляется Арендатору до подачи настоящего Договора на государственную регистрацию.»

3. Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применению не подлежат.
4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с «04» октября 2016 года.
5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные Соглашением, регламентируются условиями Договора.
6. Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления необходимых для такой регистрации документов со стороны Арендодателя.
8. К настоящему соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

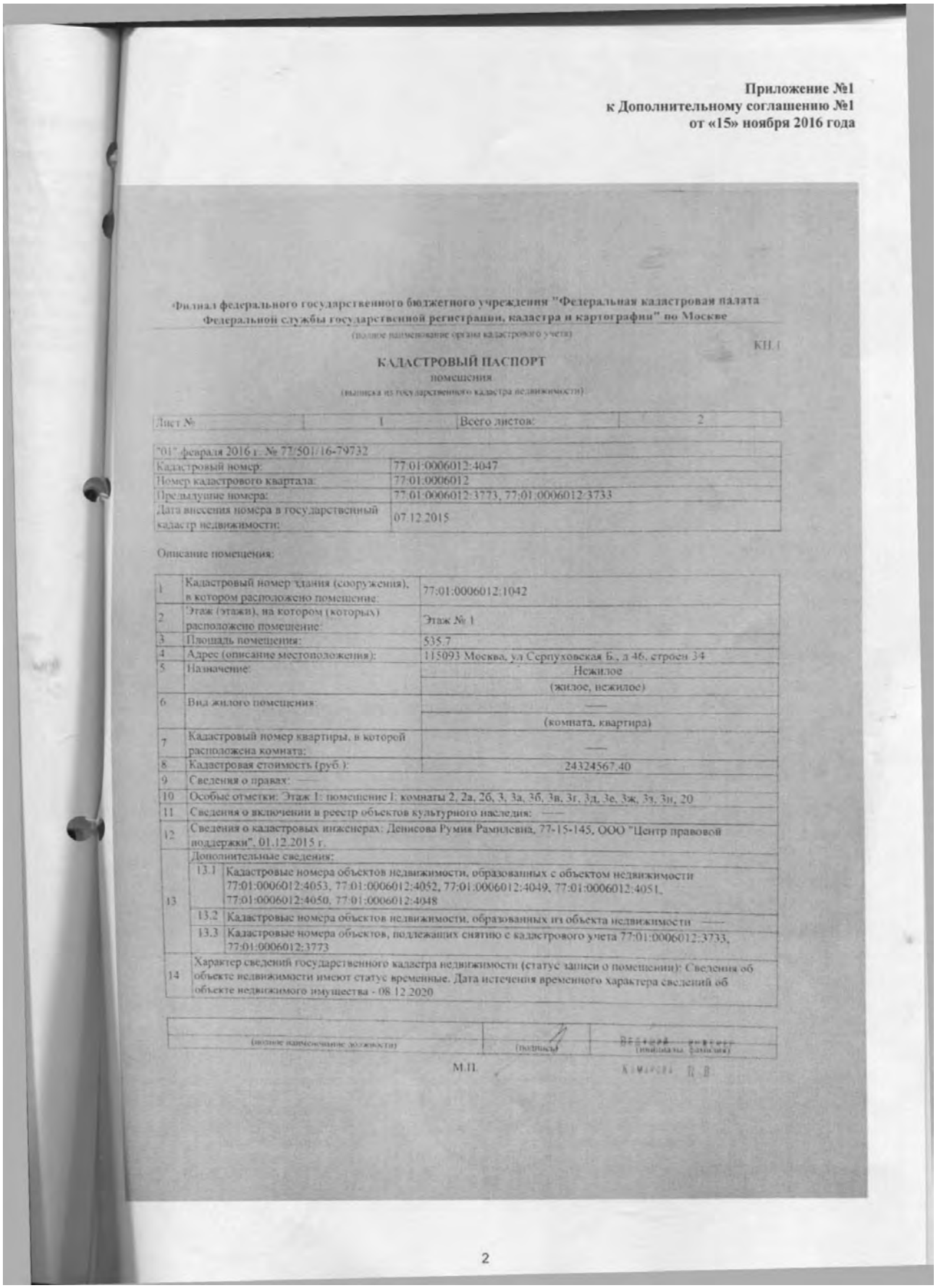
Приложение № 1 – Копия кадастрового паспорта.

Подписи Сторон:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «Фирма Эрдни»	**ООО «Агроторг»**
Генеральный директор	По Доверенности
/Очиров Б.Ю./	/С. А. Тарасов/

1

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 179 из 246



Приложение №1
к Дополнительному соглашению №1
от «15» ноября 2016 года

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП-1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"01" февраля 2016 г. № 77/501/16-79732

Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012
Предыдущие номера:	77:01:0006012:3773, 77:01:0006012:3733
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	07.12.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0006012:1042
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	535.7
4	Адрес (описание местоположения):	115093 Москва, ул Серпуховская Б., д 46, строен 34
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	24324567.40
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: Этаж 1: помещение I: комнаты 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 3е, 3ж, 3з, 3и, 20	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Денисова Румия Рамилевна, 77-15-145, ООО "Центр правовой поддержки", 01.12.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 77:01:0006012:4053, 77:01:0006012:4052, 77:01:0006012:4049, 77:01:0006012:4051, 77:01:0006012:4050, 77:01:0006012:4048	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 77:01:0006012:3733, 77:01:0006012:3773	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 08.12.2020	

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

2

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 180 из 246

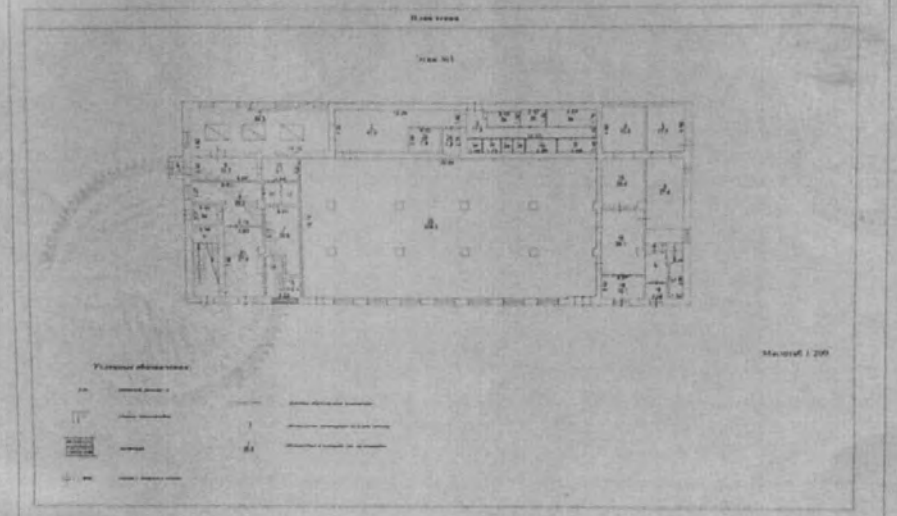
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"01" февраля 2016 г. № 77/501/16-79732
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

(должное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Арендодатель:
ООО «Фирма Эрдни»
Генеральный директор

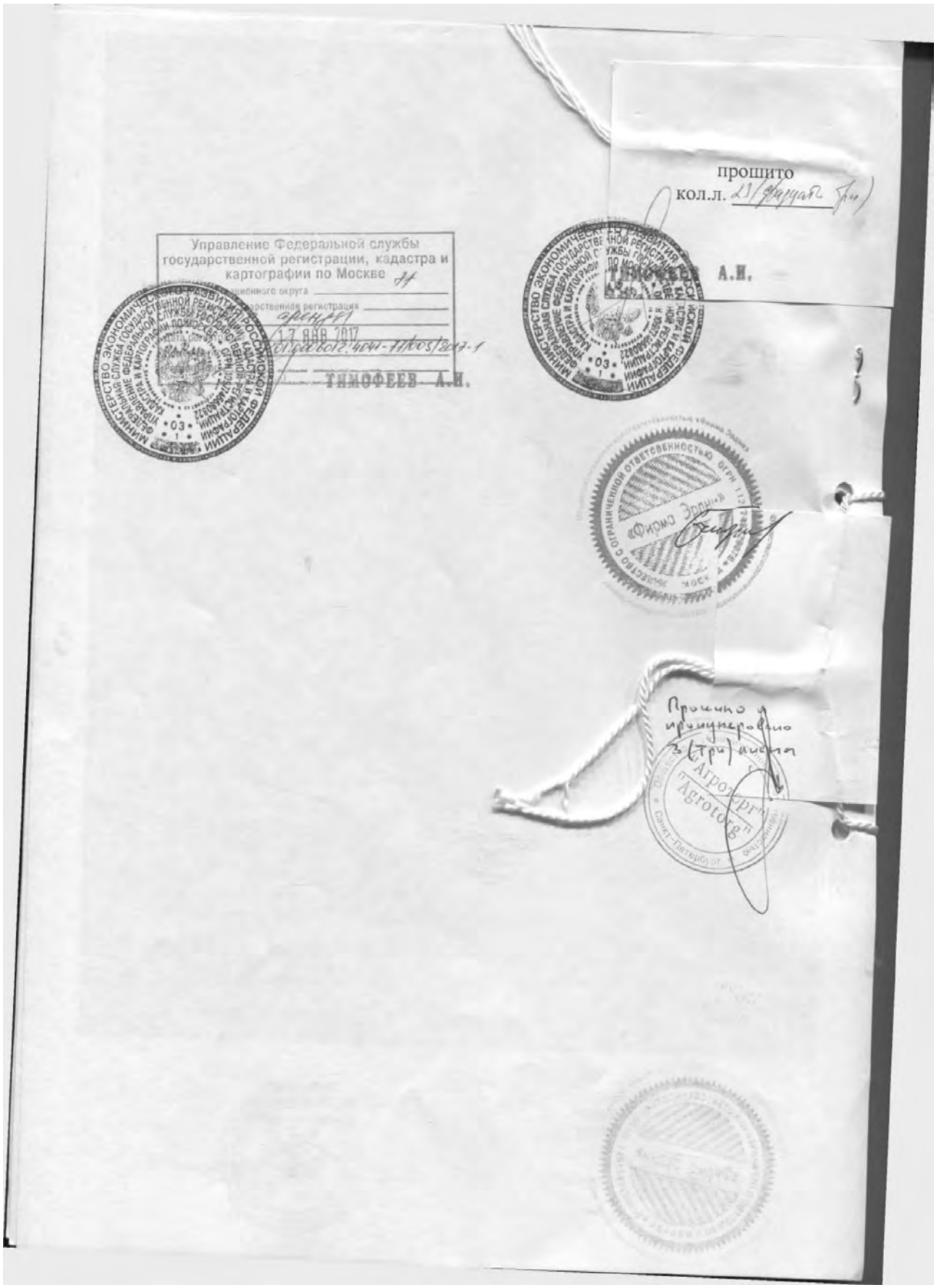
/Очиров Б.Ю./

Арендатор:
ООО «Агроторг»
По Доверенности

/С. А. Тарасов/

3

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 181 из 246



Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 182 из 246

Дополнительное соглашение № 2
к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.

город Москва **«04» июля 2020 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдли», основной государственный регистрационный номер 1127746729076 о внесении 13.09.2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, идентификационный номер налогоплательщика 7709911849 КПП 770901001, местонахождение: Российская Федерация, 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 4/2, строение 1, именуемое в дальнейшем **«Прежний Арендодатель»**, в лице Генерального директора Мостового Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №78997, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, адрес для корреспонденции: 142000, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовл.6, стр. 1, Бизнес-центр «ComCity», Бокс №41, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3736078, удостоверенной Ланиной Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, с другой стороны,

Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович (ОГРНИП 315081300000450, ИНН 622710125624, паспорт 85 18 560438 выдан МВД по Республике Калмыкия 01.02.2019г., код подразделения 080-005, зарегистрированный по адресу: Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, ул. Ю. Клыкова, д.14, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с третьей стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – «Соглашение») к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на:

- Помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, от Прежнего Арендодателя к Арендодателю, на основании договора купли-продажи от 15.02.2019г. о чем в Единый государственный реестр недвижимости 16.04.2019 года внесена запись регистрации № 77:01:0006012:4047-77/011/2019-6,

2. все права и обязанности Прежнего Арендодателя по Договору перешли к Арендодателю. Арендодатель обязуется надлежащим образом осуществлять все принятые на себя права и обязанности по Договору. В преамбуле и по всему тексту Договора наименование Прежнего Арендодателя в соответствующих падежах и склонениях заменить на наименование Арендодателя, указанное в преамбуле к Соглашению.

3. Обязательства Арендатора по оплате арендной платы и иных платежей по Договору, перечисленных Прежнему Арендодателю до «30» июля 2020 года (включительно) считаются надлежаще исполненными. Арендодатель не имеет каких-либо претензий к Арендатору по оплате указанной арендной платы и иных платежей по Договору. Данное условие является соглашением о проведении взаиморасчетов между Прежнем Арендодателем и Арендодателем.

Начиная с «01» августа 2020 года, Арендатор обязуется перечислять все установленные Договором платежи в адрес Арендодателя по реквизитам, указанным в Соглашении.

4. Стороны пришли к соглашению, что обязательства Арендатора по компенсации затрат по Договору по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором до 30.07.2020г. (включительно), в том числе оплаты вышеуказанной компенсации затрат по Договору за июль 2020 года, счета по которым соответствующими снабжающими организациями будут выставлены в августе 2020 года, подлежит уплате Арендатором Прежнему Арендодателю. Арендатор обязуется оплатить вышеуказанную задолженность Прежнему Арендодателю в течение 15 (пятнадцать) дней с момента получения соответствующих документов. Данное условие является соглашением о проведении взаиморасчетов между Прежнем Арендодателем и Арендодателем. Начиная с «01» августа 2020 года, Арендатор обязуется перечислять все установленные Договором платежи в адрес Арендодателя по реквизитам, указанным в Соглашении.

5. Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

5.1. 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 573 (Пятьсот

1

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 183 из 246

семьдесят три) квадратных метра, расположенное в здании по адресу: **город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34** (далее – «Здание») и состоящее из следующих помещений:

- нежилое помещение общей площадью **535,7 (пятьсот тридцать пять целых и семь десятых)** квадратных метров, **кадастровый номер Помещения: 77:01:0006012:4047,** которое принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости от «16» апреля 2019 года сделана запись регистрации №77:01:0006012:4047-77/011/2019-6 (далее – «Помещение 1»). Копия Выписки из ЕГРН является Приложением № 3 к Договору.

- часть нежилого помещения площадью **37,3 (тридцать семь целых и три десятых)** квадратных метров, которое входит в помещение общей площадью 123,3 кв. м. с кадастровым номером 77:01:0006012:4049, состоящее из:

- этаж 1, помещение I – комнаты 4, 5 (далее – «Помещение 2»).

Помещение -общей площадью 123,3 кв. м. с **кадастровым номером 77:01:0006012:4049,** принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «16» апреля 2019 года сделана запись регистрации №77:01:0006012:4049-77/011/2019-3.

Копия Выписки из ЕГРН на Помещение 2 является Приложением № 3 к Договору.

Помещение 1 и Помещение 2 совместно по тексту Договора именуются «Помещение».

5.2. Стороны договорились изложить Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

5.3. Исключить пункт 1.6. из текста Договора.

5.4. Заменить в тексте Договора термин «Минимальная арендная плата» на термин «Арендная плата», термин «Процентная ставка арендной платы» - исключить из Договора.

5.5. Изложить пункт 2.1.5. Договора в следующей редакции:

«2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки, входа в торговый зал, а также в объект аренды, посетителям и персоналу в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки не взимается. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за пользование зоной разгрузки.».

5.6. Исключить пункт 2.1.19 из текста Договора.

5.7. Изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции:

«Арендная плата за Помещение (далее – «Арендная плата») в целом составляет 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения)».

5.8. Изложить пункт 3.3. Договора в следующей редакции:

«3.3. Начиная с «07» сентября 2020 года, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер ежемесячной арендной платы, на величину не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера ежемесячной арендной платы.

Изменение размера ежемесячной арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.»

5.9. Пункт 3.2.1., 3.2.2 Договора исключить из текста Договора.

5.10. Исключить пункты 3.3.1. – 3.3.3., 3.5. из текста Договора, при этом нумерация пунктов по Договору остается неизменной.

5.11. Изложить пункт 4.4. Договора в следующей редакции:

«В случае наступления обстоятельств, препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п.1.2., 2.1.5. настоящего договора, за исключением обстоятельств, указанных в п.3.14 настоящего Договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств выплачивается в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не облагается».

5.12. Изложить пункт 5.1. Договора в следующей редакции:

«5.1. Срок аренды Помещения устанавливается до «17» января 2030 года (включительно)».

5.13. Дополнить Договор пунктом 7.6.1. следующего содержания:

«7.6.1. Проведение Арендатором строительных работ, работ по капитальному ремонту, реконструкции, переустройству, перепланировке Помещения, инженерных систем и коммуникаций не должны повлечь ухудшение Помещения по сравнению с тем, что существовало при подписании Сторонами настоящего Договора».

2

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 184 из 246

5.14. Изложить раздел 8 Договора в части реквизитов Сторон в следующей редакции:

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	**Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович**	**Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»**
Адрес регистрации:	359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н,г. Лагань, ул.Ю.Клыкова, дом № 14	191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92
Адрес для корреспонденции:	359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г.Лагань, ул. Ю.Клыкова, дом № 14	142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661 Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРНИП/ОГРН	315081300000450	1027809237796
ИНН / КПП:	622710125624	7825706086 / 784101001
Расчетный счет:	40802810731030000058	40702810202200001152
Наименование банка:	ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА DTB (ПАО)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810345250000745	30101810200000000593
БИК	044525745	044525593

6. Подписанием настоящего Соглашения Арендодатель выражает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором за счет собственных средств комплекса ремонтно-строительных работ по ремонту (рестайлингу) (далее – «**Работы**») арендуемого Помещения без изменения целевого назначения, который включает: косметический ремонт Помещения, замену торгового оборудования, работы по перепланировке Помещения (расширение торгового зала (снос, возведение стен, не являющихся несущими) и т.д.) согласно приложению №1, замену вывески Арендатора, текущий ремонт фасада в границах Помещения согласно приложению №2. Данные работы Арендатор обязуется провести на следующих условиях:

6.1. Перепланировка и ремонт проводится Арендатором своими силами и за свой счет в соответствии с новой планировкой Помещения и визуализацией фасада с указанием мест размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов, которые являются Приложениями №№ 1 и 2 к настоящему Соглашению, соответственно.

6.2. Стороны обязуется перед началом Работ подписать Акт о начале Работ, а после окончания Работ Акт об окончании Работ.

6.3. После завершения Работ, указанных в Приложении № 1 и № 2 к Соглашению, Арендатор обязуется исполнить п.2.2.6 и п.2.2.7 Договора.

7. Стороны пришли к соглашению, что в период проведения Работ, указанных в п.6 настоящего Соглашения, Арендная плата устанавливается в следующем порядке:

Первый и второй месяц с даты подписания Акта о начале Работ Арендная плата составляет 1 275 000 (один миллион двести семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения).

Начиная с третьего месяца, исчисленных с даты подписания Акта о начале Работ, Арендная плата начисляется и уплачивается в соответствии с п.3.2 Договора и составит 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей в месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения).

8. Компенсация стоимости произведенных Работ и возмещение Арендатору стоимости неотделимых улучшений производится в соответствии с п.2.1.14 Договора.

9. В пункте 2.4.9. внести изменения:

- «Приложение №3 к настоящему договору» заменить на «Приложение №1 к Дополнительному соглашению №2 от 04.07.2020г. к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.».

10. В пункте 2.1.14. Договора внести изменения:
«... фразу: «14, 3% (четырнадцать целых и три десятые процента)» заменить на фразу: «10% (десять процентов)».

11. Все остальные условия Договора остаются неизменными.

12. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего Соглашения применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.

3

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 185 из 246

13.Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.

14.Соглашение составлено в 4 (четырех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15.К соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение №1 Планировка помещения после перепланировки
- Приложение №2 Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- Приложение №3 Копия Выписки из ЕГРН на Помещение №1 и на Помещение № 2.

16. Реквизиты и подписи Сторон:

	Прежний Арендодатель	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	**Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни»,**	**Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович**	**Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»**
Адрес регистрации:	101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1	359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г. Лагань, ул.Ю.Клыкова, дом № 14	191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92
Адрес для корреспонденции:	101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1	359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г.Лагань, ул.Ю.Клыкова, дом № 14	142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661 Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРНИП/ОГРН	1127746729076	315081300000450	1027809237796
ИНН / КПП:	7709911849/770901001	622710125624	7825706086 / 784101001
Расчетный счет:	№40702810301200002777	40802810731030000058	40702810202200001152
Наименование банка:	АО «Альфа-Банк»	ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	№30101810200000000593	30101810345250000745	30101810200000000593
БИК	044525593	044525745	044525593

от Прежнего Арендодателя:
Генеральный директор

/Мостовой С.В./

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель

/Мостовой А.В./

от Арендатора:
по доверенности

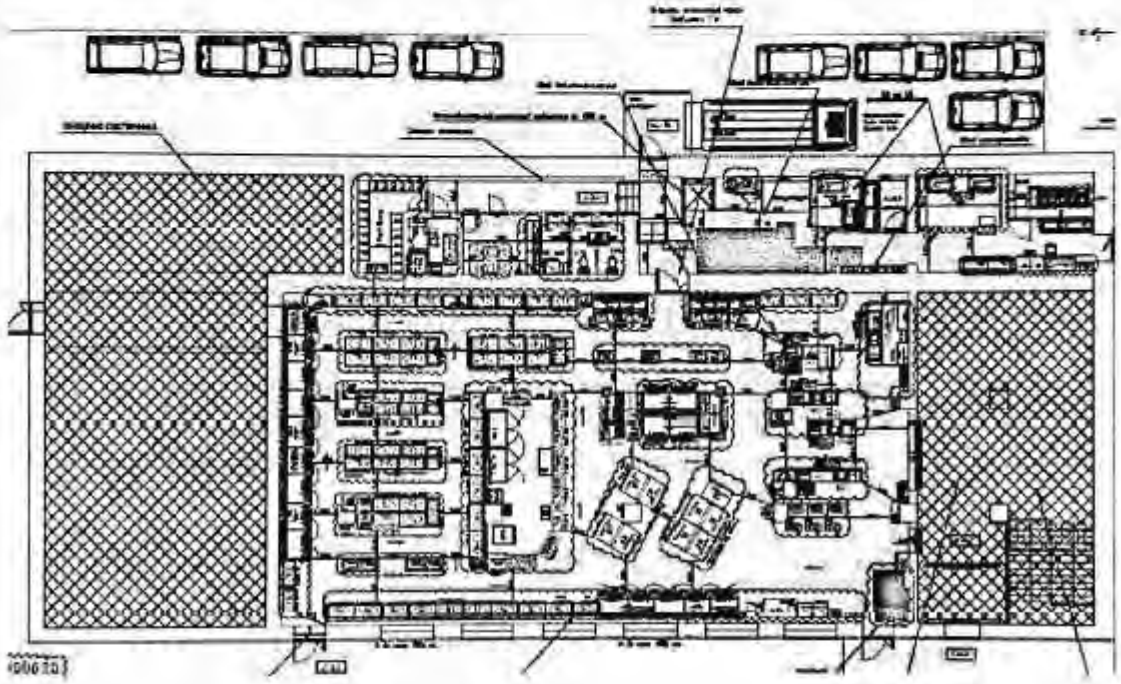
/Кравченко П.А./

4

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 186 из 246

Приложение №1
к Дополнительному соглашению №2
от 04.07.2020г.
к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.

Планировка помещения после перепланировки.



от Прежнего Арендодателя:
Генеральный директор

/Мостовой О.В./

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель

/Мостовой А.В./

от Арендатора:
по доверенности

/Кравченко П.А./

5

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 187 из 246

Приложение №2
к Дополнительному соглашению №2
от 04.07.2020г.
к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

Вывеска "Пятёрочка"		Логотип "5"		Панель-кронштейн "5" или "24"		Выполнила
№	Размер, мм	№	Размер, мм	№	Размер, мм	архитектор-дизайнер
	750 x 3780					Быкова Л.Н.

от Прежнего Арендодателя:
Генеральный директор

/Мостовой О.В./

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель

/Мостовой А.В./

от Арендатора:
по доверенности

/ Кравченко П.А./

6

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 188 из 246

Приложение №3
к Дополнительному соглашению №2
от 04.07.2020г.
к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.

Копия Выписки из ЕГРП на Помещение №1 и на Помещение № 2.

ФГИС ЕГРН

Раздел 1

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

На основании запроса от 05.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.02.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
05.02.2020 № 99/2020/311558505			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4647	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	115093 Москва, р-н Замоскворечье, ул Серпуховская 1-я, д 7а, строение 3Н
Площадь:	535.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	82634523.26

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
05.02.2020 № 99/2020/311558505			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4647	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0006012:3733, 77:01:0006012:3733
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Иные сведения:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровых инженерах:	Денисова Ирина Ринатовна №77-15-145, ООО "Центр правовой поддержки"

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

7

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 189 из 246

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.02.2020 № 99/2020/311058585			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4047	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Этаж 1: помещения I: комнаты 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 3е, 3ж, 3з, 3и, 10 Сведения отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мосовой Руслан Олегович		

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

Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.02.2020 № 99/2020/311058585			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4047	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Московский данный Планированный	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0000012:4047-77/011/2019-6 от 16.04.2019	
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:	Аренда, ул.Большая Серпуховская, д.46, стр 34: 1) этаж 1, помещение I - комната 2; назначение: нежилое, площадь 535, 7 кв.м 2) этаж 1, помещение I - комната 2а; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 3) этаж 1, помещение I - комната 2б; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 4) этаж 1, помещение I - комната 3; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 5) этаж 1, помещение I - комната 3а; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 6) этаж 1, помещение I - комната 3б; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 7) этаж 1, помещение I - комната 3в; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 8) этаж 1, помещение I - комната 3г; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 9) этаж 1, помещение I - комната 3д; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 10) этаж 1, помещение I - комната 3е; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 11) этаж 1, помещение I - комната 3ж; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 12) этаж 1, помещение I - комната 3з; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 13) этаж 1, помещение I - комната 3и; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м 14) этаж 1, помещение I - комната 10; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м	
	дата государственной регистрации:	17.01.2017	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4047-77/003/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	7 лет с даты государственной регистрации	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агротерр", ИНН: 7825706086	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 07.09.2015 №63d3, дата регистрации 17.01.2017, №77-77/003-77/003/002/2016-975/1; Дополнительное соглашение от 01.11.2016 №1	
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 поступившего, но не рассмотренного заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

8

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 190 из 246

ФГИС ЕГРН

Раздел 1

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

На основании запроса от 05.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.02.2020 № 99/2020/311566448			
Кадастровый номер:		[illegible]	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	115093 Москва, р-н Замоскворечье, ул Серпуховская Б., д 46, строен 34
Площадь:	123,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20924982,84

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.02.2020 № 99/2020/311566448			
Кадастровый номер:		[illegible]	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0006012:3773, 77:01:0006012:3733
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Демидова Ирина Николаевна №77-15-145, ООО "Центр правовой поддержки"

Сведения об отнесении иных помещений к определенному виду иных помещений специализированного жилищного фонда, к иным помещениям маячного фонда социального использования или иным видам коммерческого использования:	[illegible]

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

9

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 191 из 246

Помещение			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.02.2020 № 99/2020/311556648			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4049	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Этаж 1: помещение I: комнаты 4, 5, 6, 13, 16, 19 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мостовой Руслан Олегович

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

Помещение			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.02.2020 № 99/2020/311556648			
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4049	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мостовой Анатолий Владимирович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:01:0006012:4049-77/011/2019-3 от 16.04.2019
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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 государственной регистрации права (прежних, аналогичных права) ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10	Сведения об осуществленных государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

от Прежнего Арендодателя:
Генеральный директор
«Фирма Эдем»
_____ /Мостовой О.В./

от Арендатора:
по доверенности
_____ /Кравченко П.А./

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель
_____ /Мостовой А.В./

10

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 192 из 246

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 193 из 246

Дополнительное соглашение № 3
к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.

город Москва **«05» ноября 2020 года**

Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович, ОГРНИП 315081300000450, ИНН 622710125624, паспорт гражданина Российской Федерации 85 18 560438, выдан МВД по Республике Калмыкия 01 февраля 2019 года, код подразделения 080-005, зарегистрирован по адресу: Республика Калмыкия р-н Лаганский, гор. Лагань, ул. Ю. Клыкова, дом 14, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №78997, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, адрес для корреспонденции: 142000, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовл.6, стр. 1, Бизнес-центр «ComCity», Бокс №41, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/ «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – «Соглашение») к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г (далее по тексту «Договор»), расположенное по адресу: г. Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4049, о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.12. Договора в следующей редакции:
   На момент подписания настоящего Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения.
   При переходе Арендатора на общую систему налогообложения арендная плата, подлежащая перечислению Арендодателю, подлежит увеличению на сумму НДС, и трактуется, как Арендная плата кроме того НДС.
2. Все остальные условия Договора остаются неизменными.
3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего Соглашения применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.
4. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора.
5. Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель

/Мостовой А.В./

от Арендатора:
по доверенности

/ Кравченко П.А./

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 194 из 246

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 195 из 246

вх. 29.10.2021

Дополнительное соглашение № 4
к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015 года

г. Москва **«07» сентября 2021 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 № 232/20 от 22.12.2020 г., 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 № 4 к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015 года, (далее соответственно – «**Соглашение**», «**Договор аренды**») о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН на Помещение-1 сделана запись о регистрации № 77:01:0006012:4047-77/051/2021-13 от 25.05.2021, в ЕГРН на Помещение-2 сделана запись о регистрации № 77:01:0006012:4442-77/051/2021-5 от 27.05.2021 и в ЕГРН на Помещение-3 сделана запись о регистрации № 77:01:0006012:4443-77/051/2021-4 от 27.05.2021 на основании Договора купли-продажи нежилых помещений от 20.04.2021г. заключенного между Индивидуальным предпринимателем Мостовым Русланом Олеговичем (Продавец-1), Обществом с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни» (Продавец-2) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), **преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения, а реквизиты сторон изложить в редакции п.12 настоящего Соглашения.**

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применять его 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 недвижимое имущество общей площадью 573 (пятьсот семьдесят три) квадратных метра, расположенное в здании по адресу: город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34 (далее – «Здание») и состоящее из следующих помещений:
- нежилое помещение с кадастровым номером **77:01:0006012:4047**, площадью 535,7 кв.м., которое принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 25.05.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 25.05.2021 года сделана запись регистрации № 77:01:0006012:4047-77/051/2021-13 (далее – «Помещение 1»). Выписка из ЕГРН на Помещение 1 является Приложением № 3 к настоящему Договору;
- нежилое помещение с кадастровым номером **77:01:0006012:4442**, площадью 19,6 кв.м., которое принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 27.05.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.05.2021 года сделана запись регистрации № 77:01:0006012:4442-77/051/2021-5 (далее – «Помещение 2»). Выписка из ЕГРН на Помещение 2 является Приложением № 3 к настоящему Договору;
- нежилое помещение с кадастровым номером **77:01:0006012:4443**, площадью 17,7 кв.м., которое принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности на основании выписки из ЕГРН выданной от 23.06.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.05.2021 года сделана запись регистрации № 77:01:0006012:4443-77/051/2021-4 (далее – «Помещение 3»). Выписка из ЕГРН на Помещение 3 является Приложением № 3 к настоящему Договору.
Помещение 1, Помещение 2 и Помещение 3 совместно по тексту Договора именуются «Помещение»».

3. Дополнить раздел 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды пунктом 1.6. и применять его в следующей редакции:
«1.6. Существующие ограничения (обременения) права: Помещение входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 3936 от 30.12.2019 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений в пользу третьих лиц.».

4. 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.

5. Дополнить раздел 4. «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» Договора аренды пунктом 4.10. и применять его в следующей редакции:

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 196 из 246

«4.10. 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»».

6. Пункт 2.1.11. раздела 2. «ОБЯЗАТЕЛЬСТВА и ПРАВА СТОРОН» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции:
«2.1.11. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше Здания в котором расположено Помещение, при условии предварительного письменного запроса направленного в адрес Арендодателя.».

7. Приложение № 3 к Договору аренды изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.

9. 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.

10. 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: по Помещению 1, возникшим с «25» мая 2021г. и по Помещению 2 и Помещению 3, возникшим с «27» мая 2021г. до даты его подписания.

11. К настоящему Соглашению в качестве неотъемлемой части прилагается:
Приложение № 1 – Выписки ЕГРН на Помещение 1, Помещение 2 и Помещение 3.

12.Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:
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 04452

Арендодатель:
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»
_____ **/ Антипов Н.Н./**

М.П.

Арендатор:
ООО «Агроторг»
Адрес местонахождения: 191025, г.Санкт-Петербург, проспект Невский, д. 90/92
Почтовый адрес: 142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661
Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРН 1027809237796
ИНН 7825706086 / КПП 784101001
р/с 40702810202200001152
АО «Альфа-Банк» г. Москва
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

Арендатор:
_____ **/ Кравченко П.А. /**

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 197 из 246

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению
№ 4 от «07» сентября 2021 года
к Договору №6363 аренды нежилого
помещения от «07» сентября 2015 года

Выписка из ЕГРН на Помещение 1

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

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

В Едином государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, Замоскворечье, ул. Серпуховская Б., д. 46, строен. 34		
Площадь:	535,7		
Наименование:	Нежилое		
Назначение:	Помещение		
Наименование:	Этаж № 1		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	56729979		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маточного дома социального использования или пансионата дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Бакланова Валентина Олеговна (представитель правообладателя); Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7725142569		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 198 из 246

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев – Комбинированный Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006012:4047-77/051/2021-13 25.05.2021 20:59:10
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	25.05.2021 21:00:35	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4047-77/051/2021-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.05.2021 по 01.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение 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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ, № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 1, № 3936-1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 2, № 3936-2, выдан 18.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 3, № 3936-3, выдан 23.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 4, № 3936-4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 5, № 3936-5, выдан 19.05.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 199 из 246

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

25 мая 2021г.			
Кадастровый номер:			77:01:0006012:4047
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 6, № 3936-6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления 7, № 3936-7, выдан 16.07.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	17.01.2017 11:14:09
		номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4047-77/003/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.01.2017 7 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 помещения, № 6363, выдан 07.09.2015, дата государственной регистрации: 17.01.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0006012:4047-77/003/2017-1 Дополнительное соглашение, № 1, выдан 01.11.2016 Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 3, выдан 05.11.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 200 из 246

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4047		

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.

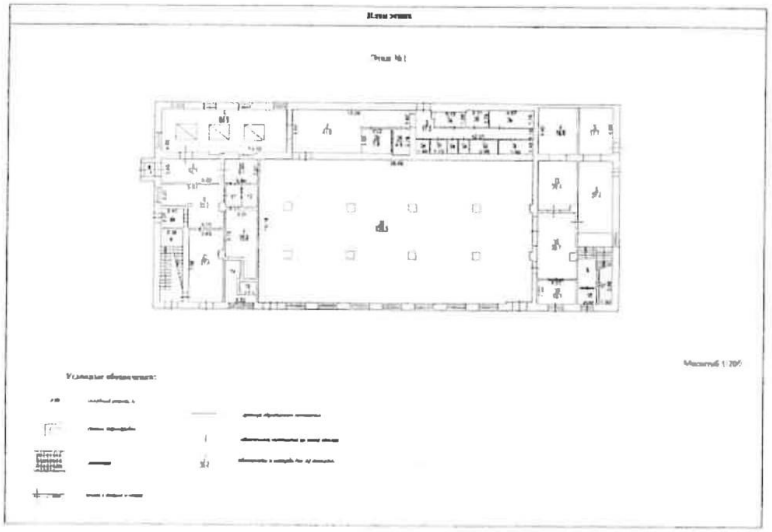
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 201 из 246

Раздел 5 Лист 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 202 из 246

Лист 6

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

25 мая 2021 г.

Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047 | Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 203 из 246

Российская Федерация

Город Москва

Восьмого июня две тысячи двадцать первого года

Я, Бакланова Валентина Олеговна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, . ее принадлежность этому лицу проверены.

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

Зарегистрировано в реестре: № 77/714-н/77-2021-4-1139.

Уплачено за совершение нотариального действия: 900 руб. 00 коп.

В.О.Бакланова

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 6 (шесть) листов.

В.О.Бакланова

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 204 из 246

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4442
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 46, стр. 34
Площадь:	19,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1974225,68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бакланова Валентина Олеговна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 205 из 246

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4442		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев – Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006012:4442-77/051/2021-5 27.05.2021 16:41:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	27.05.2021 16:27:56	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4442-77/051/2021-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	01.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-2, выдан 18.03.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 206 из 246

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27 мая 2021г.

Кадастровый номер:			77:01:0006012:4442
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-3, выдан 23.04.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-7, выдан 16.07.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	5.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.03.2021 16:36:18
		номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4442-77/051/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2015 по 07.09.2022 7 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН: 7825706086
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Договор аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 3, выдан 05.11.2020

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 207 из 246

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27 мая 2021г.		
Кадастровый номер:		77:01:0006012:4442
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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.

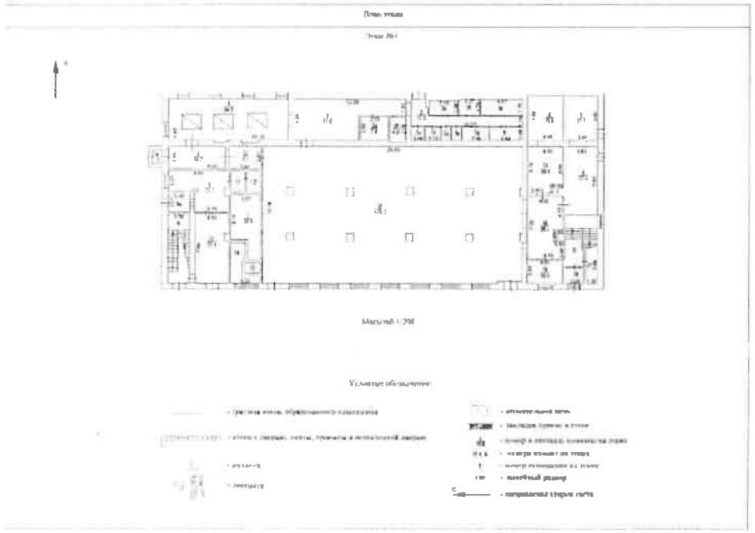
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 208 из 246

Раздел 5 Лист 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4442	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 209 из 246

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.06.2021, поступившего на рассмотрение 23.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-77100562	
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006012
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 46, стр. 34
Площадь:	17.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1782846.66
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006012:1042
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0006012:4049
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	21149, образованием 5-и помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, в результате раздела помещения с кадастровым номером: 77:01:0006012:4049, 71-21/ТК, 2021-03-11

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

1

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 210 из 246

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-77100562			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443		

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Баклагова Валентина Олеговна

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 211 из 246

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-77100562			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев – Комбинированный Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0006012:4443-77/051/2021-4 27.05.2021 16:27:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	27.05.2021 16:35:37	
	номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4443-77/051/2021-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.05.2021 по 01.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, выдан 18.03.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 23.04.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 212 из 246

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-77100562			
Кадастровый номер:	77:01:0006012:4443		

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 7, выдан 16.07.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.03.2021 16:36:18
		номер государственной регистрации:	77:01:0006012:4443-77/051/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2015 по 07.09.2022 7 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Атроторг», ИНН: 7825706086, ОГРН: 1027809237796
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Договор аренды нежилого помещения, № 6363, выдан 07.09.2015 Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015, № 3, выдан 05.11.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 213 из 246

Лист 5

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6

23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-77100562

Кадастровый номер: 77:01:0006012:4443

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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.

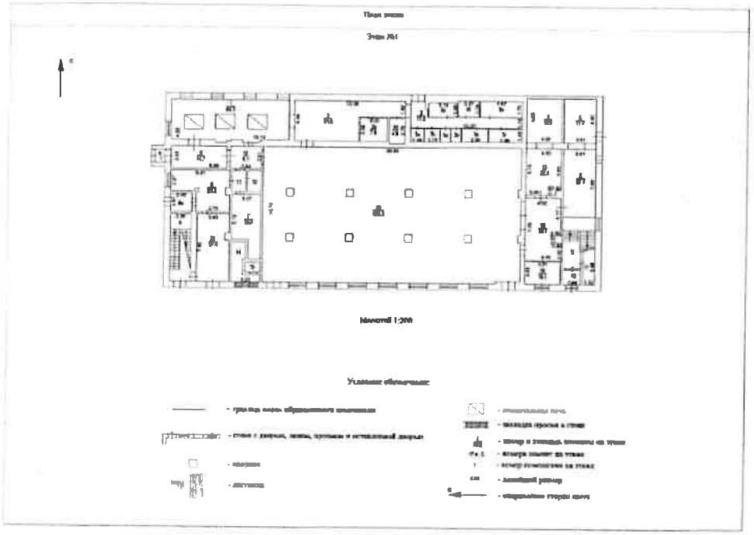
Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 214 из 246

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-77100562			
Кадастровый номер: 77:01:0006012:4443	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 215 из 246

Российская Федерация
Город Москва
Двадцать восьмого июня две тысячи двадцать первого года

Я, Бакланова Валентина Олеговна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мною на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.
Усиленная 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: № 77/714-н/77-2021-4-1424.

Уплачено за совершение нотариального действия: 900 руб. 00 коп.

В.О.Бакланова

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 6 (шесть) листов.

В.О.Бакланова

Исполнитель: Антипов Н.Н./
М.П.

Заказчик: Кравченко П.А./
М.П.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 216 из 246

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 217 из 246

Дополнительное соглашение № 5
к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015 года

г. Москва **«04» апреля 2025 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 Генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, Россия, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, в лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,

составили Дополнительное соглашение № 5 (далее – «Соглашение») к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015 года (далее – «Договор») на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Российская Федерация, Индекс: 115093, Москва, вн. тер г муниципальный округ Замоскворечье, ул Большая Серпуховская, д 46, 34, 5Н, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4443, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4047 (далее – «Помещение») о нижеследующем:

1. Стороны согласовали, что начиная с 01 апреля 2025 года размер ежемесячной арендной платы составляет 1 785 000 (один миллион семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС.
2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
3. Подача настоящего Соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления Арендодателем документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.
4. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01 апреля 2025 года. Настоящее Соглашение может быть подписано Сторонами с использованием усиленной электронной подписи.
5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора и считается заключенным с даты его подписания, независимо от даты государственной регистрации.

6. Подписи Сторон:

Арендодатель:	**Арендатор:**
_____/**Кривошеева И.В.**/	_____/**Кравченко П.А.**/
М.П.	М.П.

Передан через Диадок 04.04.2025 11:57 GMT+03:00
c8dc30d6-5d8d-46fe-989f-180a6adb8dc2
Страница 1 из 2

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 218 из 246

Идентификатор документа c8dc30d6-5d8d-46fe-989f-180a6adbfdc2

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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг" Кравченко Павел Анатольевич Доверитель: Агапов Алексей Вячеславович	47413438-d19b-43a2-956c-c22bee17952c с 27.02.2025 00:00 по 29.01.2028 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку с предупреждениями	027586C3008FB2419948604FF4A7456869 с 25.02.2025 14:41 по 25.02.2026 14:41 GMT+03:00	04.04.2025 11:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	40601D00860FBDA493F149B566588989 с 30.05.2024 17:13 по 30.08.2025 17:13 GMT+03:00	04.04.2025 15:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 2 из 2

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 219 из 246

вх от 26.04.2023

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА
предоставляемого правообладателям зданий, сооружений
(помещений в них), расположенных на земельном участке

№	М	-	0	1	-	0	5	9	3	2	0

(Номер договора)

0	7		1	0		2	0	2	2

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0006012:38
(Кадастровый №)

01/01/04960
(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 Романова Дмитрия Викторовича, действующего 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 16 декабря 2020 г. № 77/1955-н/77-2020-6-1183, с одной стороны, и **Мостовой Руслан Олегович** (паспорт серия 45 18 № 373963, выдан 01 декабря 2017 г. отделом УФМС России по гор. Москве по району Чертаново Центральное, код подразделения 770-044), именуемый в дальнейшем **Арендатор «1»**, 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 Мостового Руслана Олеговича от 07 сентября 2022 г. № 33-5-87867/22-(0)-0, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем **«Участок»**, площадью **1 122 (одна тысяча сто двадцать два) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:01:0006012:38**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, ул. Большая Серпуховская, вл. 46, стр. 34,** предоставляемый в общее пользование на условиях аренды для эксплуатации:

- Арендатору «1» – помещений в нежилых зданиях бытовое обслуживание и

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 220 из 246

предоставление коммунальных услуг в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на Участке и принадлежащих Арендаторам.

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

1.3. Арендаторы выражают свое согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них), иных объектов недвижимости, расположенных на Участке.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.4. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/сооружение.

1.5 Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.6. На Участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0006012:1042 общей площадью 2 900,9 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д 46, строен 34, в котором Арендатору 1 принадлежат на праве собственности помещения:

- с кадастровым номером 77:01:0006012:4053 площадью 55,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 сентября 2022 г. № КУВИ-001/2022-165605216, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 марта 2022 г. № 77:01:0006012:4053-77/051/2022-7);
- с кадастровым номером 77:01:0006012:4051 площадью 53,7 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 сентября 2022 г. № КУВИ-001/2022-165605214, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 марта 2022 г. № 77:01:0006012:4051-77/051/2022-7);
- с кадастровым номером 77:01:0006012:4050 площадью 988,8 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 сентября 2022 г. № КУВИ-001/2022-165605211, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 марта 2022 г. № 77:01:0006012:4050-77/051/2022-6);
- с кадастровым номером 77:01:0006012:4048 площадью 82,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 сентября 2022 г. № КУВИ-001/2022-165605283, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 марта 2022 г. № 77:01:0006012:4048-77/051/2022-7);
- с кадастровым номером 77:01:0006012:4444 площадью 27,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 сентября 2022 г.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 221 из 246

№ КУВИ-001/2022-165605250, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 марта 2022 г. № 77:01:0006012:4444-77/051/2022-3);

- с кадастровым номером 77:01:0006012:4446 площадью 38,2 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 сентября 2022 г. № КУВИ-001/2022-165605280, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 марта 2022 г. № 77:01:0006012:4446-77/051/2022-3);

- с кадастровым номером 77:01:0006012:4445 площадью 20,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 сентября 2022 г. № КУВИ-001/2022-165605247, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 марта 2022 г. № 77:01:0006012:4445-77/051/2022-3);

- с кадастровым номером 77:01:0006012:4052 площадью 934,4 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 сентября 2022 г. № КУВИ-001/2022-165605270, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 марта 2022 г. № 77:01:0006012:4052-77/051/2022-7).

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 07 сентября 2071 г.**

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 Арендаторами, 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 либо законом.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону Арендатора, 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 в Департаменте городского имущества города Москвы, 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.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 222 из 246

Арендная плата начисляется каждому Арендатору соразмерно долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на недвижимое имущество, либо площади недвижимого имущества, расположенного на Участке и принадлежащего Арендатору.

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. 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 (помещений в нем), 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 № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендаторами 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 Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендаторами 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 Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

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

3.6. При передаче Арендаторами арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за Участок составляет 2 (два) % от кадастровой стоимости земельного участка.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 223 из 246

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. Арендаторы обязаны с соблюдением правил настоящего Договора уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендаторам принять к сведению, что Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендаторам принять к сведению, что Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на движимые и недвижимые объекты, расположенные на Участке.

4.5. Арендаторам принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендаторами порядка внесения арендной платы, установленной приложением № 1 к Договору, Арендаторы несут ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендаторы обязаны обеспечивать 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 специалистам 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.

4.7. Арендаторы обязаны обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам 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.

4.8. Арендаторам принять к сведению, что вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4.9. Арендаторы обязаны соблюдать требования по режиму использования:

- зоны охраняемого культурного слоя;
- регулирования застройки.

4.10. На основании Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ, постановлений Правительства Москвы от 26 ноября 2020 г. № 818, от 07 июля

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 224 из 246

1998 г. № 545 в отношении Участка установлены ограничения, предусмотренные ст. 56, 56.1, 105 Земельного кодекса Российской Федерации».

4.11. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

5.1. Арендаторы имеют право:

5.1.1. 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 заключения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. 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.

5.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленных Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или) города Москвы.

5.2. Арендаторы обязаны:

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 225 из 246

коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды 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.

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

5.2.6. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением к Арендодателю об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.7. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего имени, фамилии, отчества, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации.

В случае неисполнения Арендаторами условий уведомления, извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендаторов о соответствующих изменениях.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целевым назначением 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.

6.1.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендаторов в случае невыполнения ими обязательств по настоящему Договору.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 226 из 246

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендаторами, в том числе досрочным по вине Арендаторов расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования либо несоблюдения целевого назначения предоставления земельного участка с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществить мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.2.3. 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 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору могут быть оформлены 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.

Изменения и (или) дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендаторы обязаны принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, и (или) сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить 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.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 227 из 246

В случае, если Арендаторы продолжают 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 Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом 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.

8. САНКЦИИ

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

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

8.3. В случае, если Арендаторами в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами 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 земельного участка не по целевому назначению, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

8.5. Начисление штрафа каждому Арендатору осуществляется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на участке и принадлежащих Арендатору.

8.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 228 из 246

законодательством Российской Федерации.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы и судах общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

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 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:
Приложение № 1 – Расчет арендной платы
Приложение № 2 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

*** Не применяется на период действия Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».**

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 229 из 246

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	**АРЕНДАТОР «1»:**
Департамент городского имущества города Москвы	Мостовой Руслан Олегович паспорт серия 45 18 № 373963, выдан 01 декабря 2017 г. отделом УФМС России по гор. Москве по району Чертаново Центральное, код подразделения 770-044
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	СНИЛС: 127-190-899 75
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Адрес регистрации: 115419, г. Москва, пер. Старопименовский, д. 13, стр. 4, кв. 41
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 115419, г. Москва, пер. Старопименовский, д. 13, стр. 4, кв. 41
Расчетный счет № 40102810545370000003	
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва	
Лицевой счет № 03100643000000017300	
БИК 004525988	
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8 (967) 239-84-54

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

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

_____ Д.В. Романов

От Арендатора «1»:

_____ Р.О. Мостовой

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 230 из 246

Приложение № 1
к договору аренды
земельного участка
от «07» октября 2022 г.
№ М-01-059320

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-059320-001

Арендатор «1»: Мостовой Руслан Олегович
Адрес Участка: г. Москва, ул. Большая Серпуховская, вл. 46, стр. 34
Кадастровый номер: 77:01:0006012:38

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	1 122
1.2. Кадастровая стоимость Участка *	руб.	78 597 087,36
1.3. Доля Арендатора «1» для расчета арендной платы	кв. м	851,33
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 24.03.2022	**руб.**	**894 546,24**

* 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 ключевой ставки ЦБ РФ.

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)
Счет банка получателя: № 40102810545370000003
Счет получателя: № 03100643000000017300
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 376 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № М-01-059320-001 НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 231 из 246

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:	**От Арендатора «1»:**
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы	
_____ Д.В. Романов	_____ Р.О. Мостовой

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 232 из 246

Приложение № 2 к Договору
№ М-01-059320
от «07» октября 2022 г.

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

Арендатор «1» – Мостовой Руслан Олегович.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:	**От Арендатора «1»:**
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы	
_____ Д.В. Романов	_____ Р.О. Мостовой

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 233 из 246

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

Ссылка для скачивания оригинала документа

Сведения об ЭП № 1

Организация:

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Должность подписанта:

Заместитель начальника управления

Подписант:

Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:

07.10.2022 12:08:33

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

Сведения об ЭП № 2

Организация:

Сведения в сертификате электронной подписи отсутствуют

Должность подписанта:

Сведения в сертификате электронной подписи отсутствуют

Подписант:

Мостовой Руслан Олегович

Дата и время подписания документа:

08.11.2022 22:13:02

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:	2cc23137dfadd4c6ae3e4079d24ceda8c9ddcaef
Владелец:	**ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**
Действителен:	с 27.12.2021 по 27.03.2023
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:	3bcebc90047af64bd4ce9ec687052fe13
Владелец:	**Мостовой Руслан Олегович**
Действителен:	с 08.11.2022 по 08.11.2023
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

Копия электронного заявления.
Форма для печати.

Приложение

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 234 из 246

СОГЛАШЕНИЕ О ВСТУПЛЕНИИ

№	М	-	0	1	-	0	5	9	3	2	0

(Номер соглашения)

1	4		0	4		2	0	2	3

(Число) (Месяц) (Год)

В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА
предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке

№	М	-	0	1	-	0	5	9	3	2	0

(Номер договора)

0	7		1	0		2	0	2	2

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0006012:38

(Кадастровый №)

01/01/04960

(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 Романова Дмитрия Викторовича, действующего 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 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1183, 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 **Арендатор «3»**, в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 56, 39.2, 39.8, 39.20, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановления 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 ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", Д.У. Закрытым паевым

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 235 из 246

инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" от 29 марта 2023 г. № 33-5-33092/23-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Соглашение к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора о вступлении ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" в Договор на Сторону Арендатора:

1. На основании документов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на праве общей долевой собственности принадлежат нежилые помещения:

- с кадастровым номером 77:01:0006012:4442 площадью 19,6 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29 марта 2023 г. № КУВИ-001/2023-73999165, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 27 мая 2021 г. № 77:01:0006012:4442-77/051/2021-5);

- с кадастровым номером 77:01:0006012:4443 площадью 17,7 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29 марта 2023 г. № КУВИ-001/2023-73999183, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 27 мая 2021 г. № 77:01:0006012:4443-77/051/2021-4);

- с кадастровым номером 77:01:0006012:4047 площадью 535,7 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29 марта 2023 г. № КУВИ-001/2023-73999240, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 25 мая 2021 г. № 77:01:0006012:4047-77/051/2021-13) в здании с кадастровым номером 77:01:0006012:1042 общей площадью 2 900,9 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д 46, строен 34, Арендатор «3» вступает в Договор на сторону Арендатора и становится Арендатором по Договору от 07 октября 2022 г. № М-01-059320, принимая на себя все права и обязанности по Договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим Арендаторам. Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на участке и принадлежащих Арендаторам.

2. Арендатор «3» вправе использовать Участок для целей эксплуатации нежилых помещений в здании под бытовое обслуживание и предоставление коммунальных услуг в соответствии с видом разрешенного использования Участка.

3. Арендатор «3» вправе 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».

4. Договор заключен сроком **до 07 сентября 2071 г.**

5. Размер арендной платы за землю устанавливается с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение (помещений в них).

6. Установить Арендатору «3» **с 25 мая 2021 г.** (с даты государственной регистрации права собственности), размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно Приложению 1 к настоящему Соглашению. Приложение является составной и неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 236 из 246

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом Соглашения между Арендаторами.

7. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

8. Арендатор выражает согласие на вступление в Договор в установленном порядке иных правообладателей здания (помещений в них)/сооружения.

Соглашение о вступлении в Договор аренды новых лиц подписывается Арендодателем и вступающими в Договор Арендатором.

9. Вступающий в Договор Арендатор приобретает права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не установлено Соглашением Сторон.

10. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования Участком.

11. Особые условия Договора аренды для Арендаторов:

11.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

11.2. Арендаторы обязаны с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

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

11.4. Соглашение не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на движимые и недвижимые объекты, расположенные на Участке.

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

11.6. Обеспечивать 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

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 237 из 246

в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

11.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам 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.

11.8. Арендаторы обязаны соблюдать требования по режиму использования:

- зоны охраняемого культурного слоя;
- регулирования застройки.

11.9. На основании Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ, постановлений Правительства Москвы от 26 ноября 2020 г. № 818, от 07 июля 1998 г. № 545 в отношении Участка установлены ограничения, предусмотренные ст. 56, 56.1, 105 Земельного кодекса Российской Федерации».

11.10. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

11.11. Запрещается строительство, создание, в том числе путем реконструкции, переоборудования, перепланировки, апартаментов (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей), а также их продажа и/или эксплуатация.

11.12. Запрещается использование Участка не в соответствии с установленными видами разрешенного использования.

11.13. При неизменности лица на стороне Арендатора материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору предъявляются к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» и оплачиваются ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» за счет собственных средств.

12. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Приложение к Соглашению:

1 – расчет арендной платы.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 238 из 246

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Наименование: Департамент городского имущества города Москвы
ИНН/КПП 7705031674/770301001,
ОКПО 16412348
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1
Расчетный счет № 40102810545370000003
Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300
БИК 004525988
Телефон: 8 (495) 777-77-77

АРЕНДАТОР «3»:
Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток"
ИНН/КПП 7728142469 / 770301001,
ОКПО 45022341
Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Расчетный счет: 40701810801850000387
Корреспондентский счет: 30101810200000000593
в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК: 044525593
Телефон: 8 (495) 797-31-52
E-mail: nantipov@alfacapital.ru

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Соглашение составлено в форме электронного документа.

От Арендодателя:	**От Арендатора «3»:**
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы	Генеральный директор ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ»
_____ Д.В. Романов	_____ И.В. Кривошеева

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 239 из 246

Приложение к Соглашению
от 14 апреля 2023 г.
№ М-01-059320

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-059320-___

Арендатор «3»: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток"
Адрес Участка: г Москва, ул Большая Серпуховская, вл 46, стр 34
Кадастровый номер: 77:01:0006012:38

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	1 122
1.2. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2019	руб.	98 469 712,00
1.2.1. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2022	руб.	78 597 087,36
1.2.2. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2023*	руб.	80 673 539,10
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Доля Арендатора «3» для расчета арендной платы (1 847/10 000) с 25.05.2021	кв. м	207,20
1.4.1. Доля Арендатора «3» для расчета арендной платы (1 975/10 000) с 27.05.2021	кв. м	221,62
1.5. Годовая арендная плата с 25.05.2021	**руб.**	**272 766,37**
1.5.1. Годовая арендная плата с 27.05.2021	**руб.**	**291 749,43**
1.5.2. Годовая арендная плата с 01.01.2022	**руб.**	**232 870,14**
1.5.3. Годовая арендная плата с 01.01.2023*	**руб.**	**239 022,32**

* 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 05 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 рефенансирования ЦБ РФ.

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 240 из 246

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) Счет банка получателя: № 40102810545370000003 Счет получателя: № 03100643000000017300 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 370 000 Назначение платежа**: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № М-01-059320-_____*НДС не облагается.

*Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

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 объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:	**От Арендатора «3»:**
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы	Генеральный директор ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ»
_____ Д.В. Романов	_____ И.В. Кривошеева

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 241 из 246

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

Ссылка для скачивания оригинала документа

Сведения об ЭП № 1

Организация:

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Должность подписанта:

Заместитель начальника Управления

Подписант:

Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:

25.04.2023 16:02:11

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

Сведения об ЭП № 2

Организация:

ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ"

Должность подписанта:

Генеральный директор

Подписант:

КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА

Дата и время подписания документа:

27.04.2023 14:55:55

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 1d5c965e4debf1467e0ffa9744462ce8
Владелец: **Романов Дмитрий Викторович**
Действителен: с 22.03.2023 по 14.06.2024
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 40601d0075c3fb01185fd402620e0afc
Владелец: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"**
Действителен: с 17.02.2022 по 30.08.2036
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

Копия электронного заявления.
Форма для печати.

Приложение

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 242 из 246

[redacted]

Вх. от 24.12.2024г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495)777-7777, факс: (499) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

19.12.2024 № 33-6-776999/24-(0)-1

на № _____ от _____

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"

УЛИЦА САДОВАЯ-КУДРИНСКАЯ, ДОМ 32, СТР.1, ГОРОД МОСКВА, 123001

145777 03 40313 9

УВЕДОМЛЕНИЕ

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) настоящим уведомляет об изменении кадастровой стоимости с 01.01.2025 и, соответственно, размера годовой арендной платы по договору аренды от 14.04.2023 № М-01-059320 (ФЛС № М-01-059320-003) на земельный участок по адресу: Большая Серпуховская улица, вл. 46, стр. 34 в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных распоряжениями Департамента от 29.10.2024 № 177470 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2024 г.» и от 03.12.2024 № 214856 «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2024 г.».

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м	1122.00/ 221.62
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	86418639.12
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
Годовая арендная плата с 01.01.2025	руб.	256044.10

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата платежей за 1 квартал 2025 года будет произведена до 31.03.2025, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены в разделе «Деятельность» – «Арендная плата за землю и недвижимость» – «Банковские реквизиты» на странице Департамента на официальном портале Мэра и Правительства Москвы https://www.mos.ru/dgi/ (далее – Портал).

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 243 из 246

платы.

Дополнительно информируем, что на Портале в разделе «Услуги – Сервис сверки финансово-лицевых счетов» можно получить детализацию сведений в электронном виде о начислениях и поступивших платежах, а также запросить выписку по финансово-лицевому счету договора.

Если необходимы разъяснения по вопросам сверки финансово-лицевых счетов, вы можете воспользоваться онлайн-консультацией. Детальную информацию можно найти на Портале в разделе «Услуги – Запись на консультацию и личный прием в онлайн-формате – Записаться на консультацию – «Сверка расчетов по договорам аренды или купли-продажи объекта недвижимости (нежилого помещения) и земельного участка».

На Портале можно настроить автоплатеж. Сумма к оплате будет автоматически списываться при выставлении счета. Дополнительную информацию по автоплатежу можно найти на Портале в разделе «Инструкции – Деньги – Как настроить автоплатежи на mos.ru».

Начальник Управления экономики Департамента городского имущества города Москвы

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 6B0803866075EADA0D194DBAA896DF76
Владелец: Мишин Иван Викторович
Действителен с 21.05.2024 по 14.08.2025

И.В. Мишин

Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы в раздел: «Услуги - Сервис сверки финансово-лицевых счетов»

Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы на страницу записи на онлайн-консультации

Создано автоматически

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 244 из 246

Департамент городского имущества города Москвы
123112, Российская Федерация, г Москва, г Москва, проезд 1-й Красногвардейский, д. 21, стр. 1
123112

ZQQHJ417P39CET9
19/12/2024 140961
ВОЗВРАТУ НЕ ПОДЛЕЖИТ ₽ 72.00

ПОЧТА РОССИИ
145777 03 40313 9
Кому: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"
Куда: УЛИЦА САДОВАЯ-КУДРИНСКАЯ, ДОМ 32, СТР 1, ГОРОД МОСКВА, 123001
123001
Получайте и отправляйте письма онлайн
Подробности на сайте zakaznoe.pochta.ru

ПОЧТА РОССИИ
Трек-номер: 14577703403139
Код доступа: 54999745
Электронный оригинал письма:
https://zakaznoe.pochta.ru/access

Передан через Диадок 25.04.2025 15:49 GMT+03:00
e7b68a53-2fe7-4c76-9c96-485ff3f04757
Страница 245 из 246

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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02CEA769001BB258A048756E3358AF2F8B с 01.11.2024 09:14 по 01.02.2026 09:14 GMT+03:00	25.04.2025 15:49 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	a8bd8e74-98b1-4f3a-8a2c-fb80f9004a08 с 26.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	25.04.2025 18:48 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа