ИО-0625-21

Отчет об оценке

нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н с учетом прав аренды на земельный участок

Дата оценки	23 июня 2025 г.
Дата составления отчета	23 июня 2025 г.
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал»
	Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Антонова Екатерина Викторовна

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

ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

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.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 2 из 277

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 № 44 от 16 июня 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 нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2 (далее – Объект оценки) по состоянию на 23 июня 2025 г. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». 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 (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, по состоянию на 23 июня 2025 г.[1] составляет:

151 300 000 (Сто пятьдесят один миллион триста тысяч) рублей без учета НДС[2],

в том числе:

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:

117 840 000 (Сто семнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей без учета НДС;

[1] *С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета*

[2] *Приведенные далее стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 3 из 277

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:

33 460 000 (Тридцать три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС.

Справедливая (рыночная) стоимость[3] права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, общей площадью 4 256 кв. м (доля арендатора 103,62 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0002001:8221, принята равной:

0 (Ноль) рублей РФ.[4]

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

С уважением,

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

Оценщик
Антонова Е. В.

---

[3] *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.*

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

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения). Кроме того, на основании ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 4 из 277

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 10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения 11
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 14
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 14
2.2. Используемая терминология 16
2.3. Последовательность определения стоимости 19
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
3.1. Состав Объекта оценки 20
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных 20
3.3. Юридическое описание Объекта оценки 22
3.4. Описание местоположения Объекта оценки 25
3.5. Описание Объекта оценки 30
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки 35
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки 37
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА 37
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 37
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 40
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки 42
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 51
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 67
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 68
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 69
6.1. Рыночный (сравнительный) подход 73
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 74
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов 74
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках / предложениях 76
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 77
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами 77
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки 84
6.2. Затратный подход 88
6.3. Доходный подход 88
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом 89
6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода 91
6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока 91
6.3.4. Определение ставки дисконтирования 108
6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 111
6.3.6. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 111
6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода 112
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 112
ПРИЛОЖЕНИЯ 117
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 118
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 125
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 148

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 5 из 277

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку 44 от 16 июня 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-0625-21 от 23 июня 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	• Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2; • Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 204 120 468 руб. с НДС Доходный: 163 366 742 руб. с НДС
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости	**Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, по состоянию на 23 июня 2025 г. составляет:** **151 300 000 (Сто пятьдесят один миллион триста тысяч) рублей без учета НДС,** *в том числе:* Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет: *117 840 000 (Сто семнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей без учета НДС;* Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет: *33 460 000 (Тридцать три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС.*
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки –для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Параметр	Показатель
Объект оценки/ Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	• Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2; • Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 6 из 277

Параметр	Показатель
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	• Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; • Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; • Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Основание для установления предпосылок справедливой 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.
Дата определения стоимости оцениваемого имущества	23 июня 2025 г.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.
Общие допущения и ограничения	— 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. — 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. — 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. — 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. — 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. — 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. — 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 /

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 7 из 277

Параметр	Показатель
	Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — 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. — 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. — 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. — 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. — 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. — 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. — 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. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — 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. — 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. — 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: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; o 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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 8 из 277

Параметр	Показатель
	— 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. — 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.
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
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.
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.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	• Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда. • Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда. • земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2 – право аренды, доля арендатора 103,62 кв. м, ограничения (обременения) права- не зарегистрированы.
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.
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.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 9 из 277

Параметр	Показатель
Указание на форму составления отчета об оценке	Полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).
Срок проведения оценки	Не позднее 23 июня 2025 г.
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.
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).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Антонова Екатерина Викторовна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	ekaterina.antonova@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Регистрационный номер 3945 от 18 сентября 2018 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000660 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
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	С 2011 года. Оценщик I категории.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040974-1 от 10 июля 2024 г., срок действия до 10 июля 2027 г.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании ответственности	Дополнительное соглашение №2 от 25 ноября 2024 г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2026 года. Страховая сумма с 22 декабря 2024 г. 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 10 из 277

Показатель	Характеристика
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлеклись
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.: 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 Объекта оценки допущения и ограничения

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 (п. 4 ФСО III).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

Общие допущения и ограничения

- 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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 11 из 277

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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 12 из 277

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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

- 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.

- 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.

- 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.

- 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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 13 из 277

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.

- 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.

- 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.

Специальные допущения

Необходимость специальных допущений не выявлена.

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.

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 настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки[5]:
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);

[5] *Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 14 из 277

- ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
- ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
- ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
- ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 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» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)[6] в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, кроме указанных выше, на дату составления Отчета отсутствуют.

[6] *При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 15 из 277

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

К **объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст.129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 16 из 277

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 17 из 277

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки[7] (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

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 (п. 4 ФСО V).

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 (п. 11 ФСО V).

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 (п. 24 ФСО V).

Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения

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

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

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение A IFRS 13).

---

[7] *В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 18 из 277

Затратный подход - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 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».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, а именно, Оценщик относит вид стоимости справедливая к пп.4 п. 12 ФСО II – иные виды стоимости. При этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;

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.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 19 из 277

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку 44 от 16 июня 2025 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. являются:

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2;
- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки[8]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-120807636 от 09 июня 2025 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-120808228 от 09 июня 2025 г.;

Технический план помещения от 11 августа 2019 г.[9];

План 1 этажа здания;

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

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

Дополнительное соглашение №2 от 19 марта 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;

Дополнительное соглашение №3 от 14 мая 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;

Дополнительное соглашение №4 от 06 августа 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;

Дополнительное соглашение №5 от 28 декабря 2023 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;

---

[8] *Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и Дополнительное соглашение от 24 декабря 2021 г. к Договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г. представлены в виде документов, имеющих квалифицированные электронные цифровые подписи. Согласно ст. 6 Федерального закона от 06 апреля 2011 г. N 63-ФЗ «Об электронной подписи» (в действующей редакции) информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе. Оценщик принимает, что указанные документы равнозначны документам на бумажном носителе.*

[9] *Учитывая большой объем документа, в Приложении к Отчету приведены только отдельные страницы, используемые Оценщиком и содержащие описание оцениваемых объектов*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 20 из 277

Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;

Дополнительное соглашение от 24 декабря 2021 г. к Договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-120807964 от 09 июня 2025 г.;

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

Перечень нормативных актов и методической литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
9. И другие.

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 консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по общедоступным опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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, компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

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;

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 21 из 277

- 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.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности (долевая собственность) на помещения. Право аренды на земельный участок, доля арендатора 103,62 кв. м. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты собственника Объекта оценки	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 пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц[10]	Доверительное управление, аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Отсутствует, т. к. ЗПИФ не является юридическим лицом

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-120807636 и № КУВИ-001/2025-120808228 от 09 июня 2025 г. на Объект оценки имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6. Отчета.

Согласно ст. 1 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 та-

[10] *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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 22 из 277

кого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

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

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия и не входит в состав такого объекта.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

Сделкой (согласно ст. 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст. 131 и ст. 164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

Анализ наличия и содержания зон с особыми условиями использования территорий

В результате анализа представленной на портале ПД «НСПД» (Публичная кадастровая карта) информации установлено, что нежилое здание, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения, находится в зоне с особыми условиями использования территории – зоне охраны объекта культурного наследия.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 23 из 277

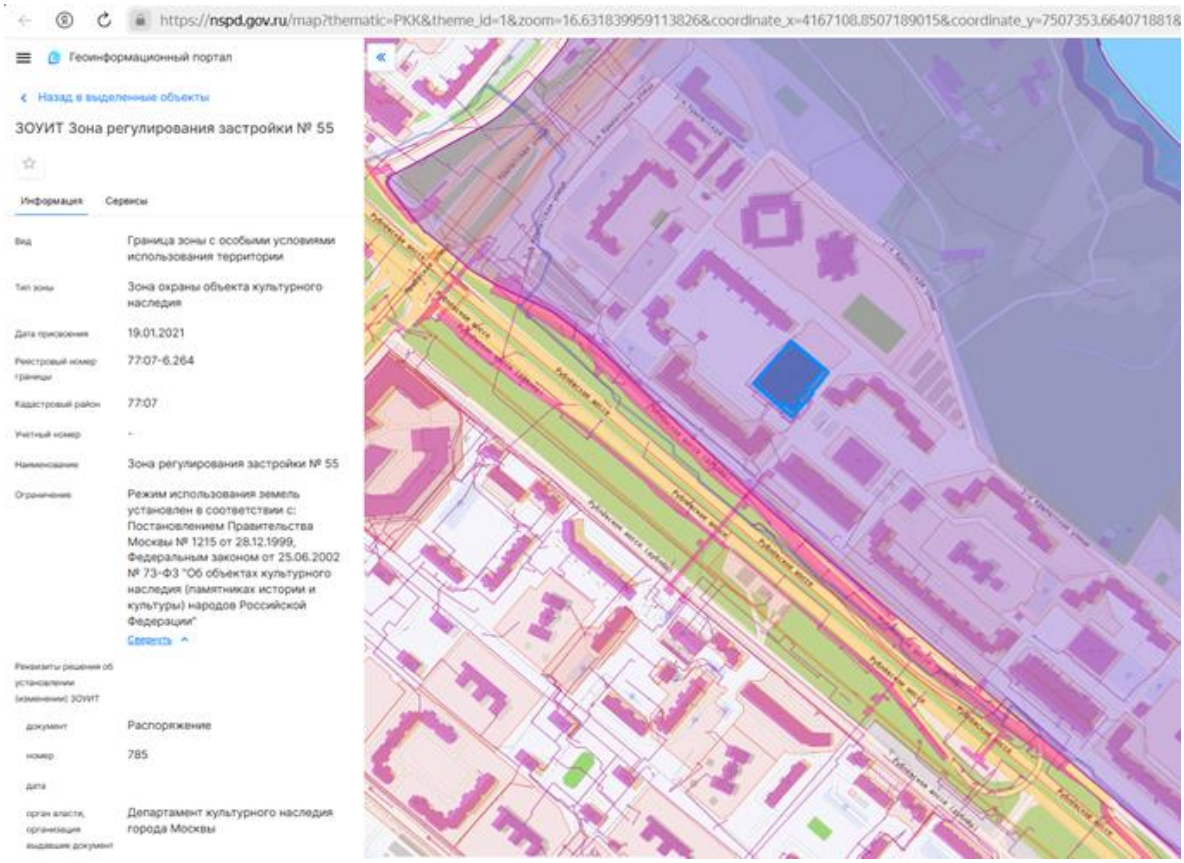


Рис. 1. Зоны с особыми условиями использования территории[11]

Характеристики охранной зоны

Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.

Реестровый номер: 77:07-6.264.

Наименование: Зона регулирования застройки № 55.

Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28 декабря 1999 г. «Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г. Москвы (на территории между Камер-Коллежским Валом и административной границей города)» и Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно Постановлению Правительства Москвы № 1215 от 28 декабря 1999 г. (приложение 3) зона регулирования застройки - часть городской территории, обеспечивающая охрану исторической части Москвы в целом (в пределах Камер-Коллежского вала), а также соответствующая ядрам догородской системы расселения (загородные усадьбы, села) и ценным градостроительным комплексам (ансамбли городских магистралей, комплексы застройки кварталов, группы кварталов). Зоне регулирования застройки соответствует режим градостроительного регулирования, который в основном распространяется на районы, утратившие историческую среду и видоизмененные в советский и постсоветский периоды. Данный режим обеспечивает сохранение общей композиционной роли объектов культурного наследия в городском ландшафте и осуществляется методами реконструкции и нового строительства с регулированием высотных параметров проектируемых зданий в лучах видимости ценных градоформирующих объектов[12].

---

[11] *Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных (Портал ПД «НСПД»), URL: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&zoom=16.631839959113826&coordinate_x=4167108.8507189015&coordinate_y=7507353.664071881&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36048%2C37433%2C37434%2C36329%2C36328%2C36049*

[12] *Постановление от 28 декабря 1999 г. Правительства Москвы N 1215 «Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г. Москвы (на территории между Камер-Коллежским валом и административной границей города)», в действующей редакции, https://docs.cntd.ru/document/901751725*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 24 из 277

Учитывая, что существующая застройка не нарушает требований ограничений и все объекты, расположенные в рассматриваемой части города Москвы, имеют данное ограничение или сопоставимые виды ограничений, данный фактор не требует отдельного учета при проведении расчетов.

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Кунцево Западного административного округа г. Москвы по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н.

Москва[13] – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 13 274 285 чел. (на 01 января 2025 года)[14], 22-й среди городов мира по численности населения. Самый крупный город Европы по площади и населению. Центр Московской городской агломерации.

Москва разделена на 12 округов, образованных для административного управления соответствующими территориями. Список административных округов города Москвы: Центральный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий.

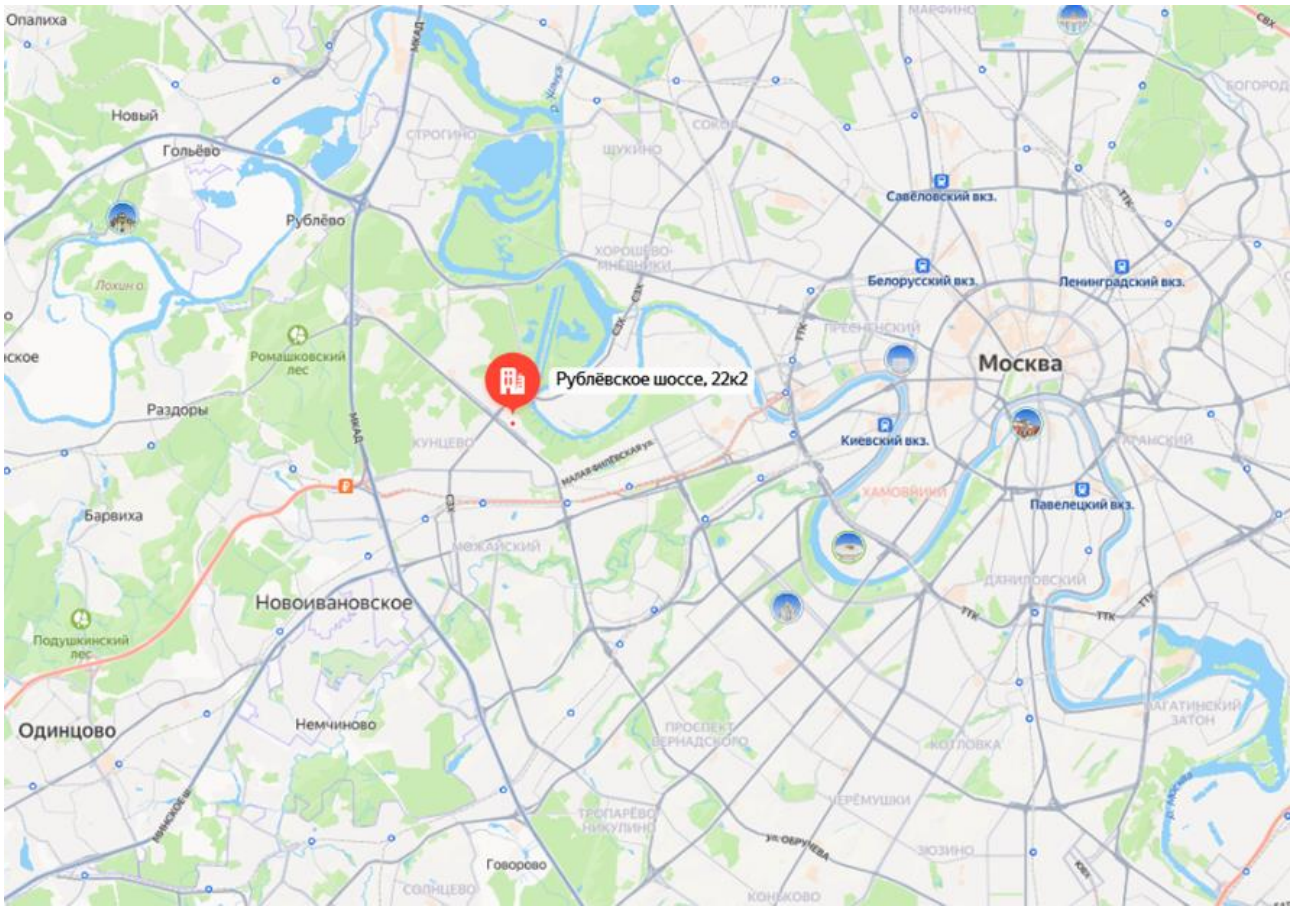
Московские административные округа включают в себя несколько районов. Районы города Москвы образуются с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории. В столице насчитывается 132 района. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

---

[13] *Официальный сайт Мэра Москвы. URL: https://www.mos.ru/city/about/; Интернет-портал «MosOpen.ru — Электронная Москва», http://mosopen.ru/regions; материал из Википедии — свободной энциклопедии. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва*

[14] *Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2025 года, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2025.xlsx*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 25 из 277



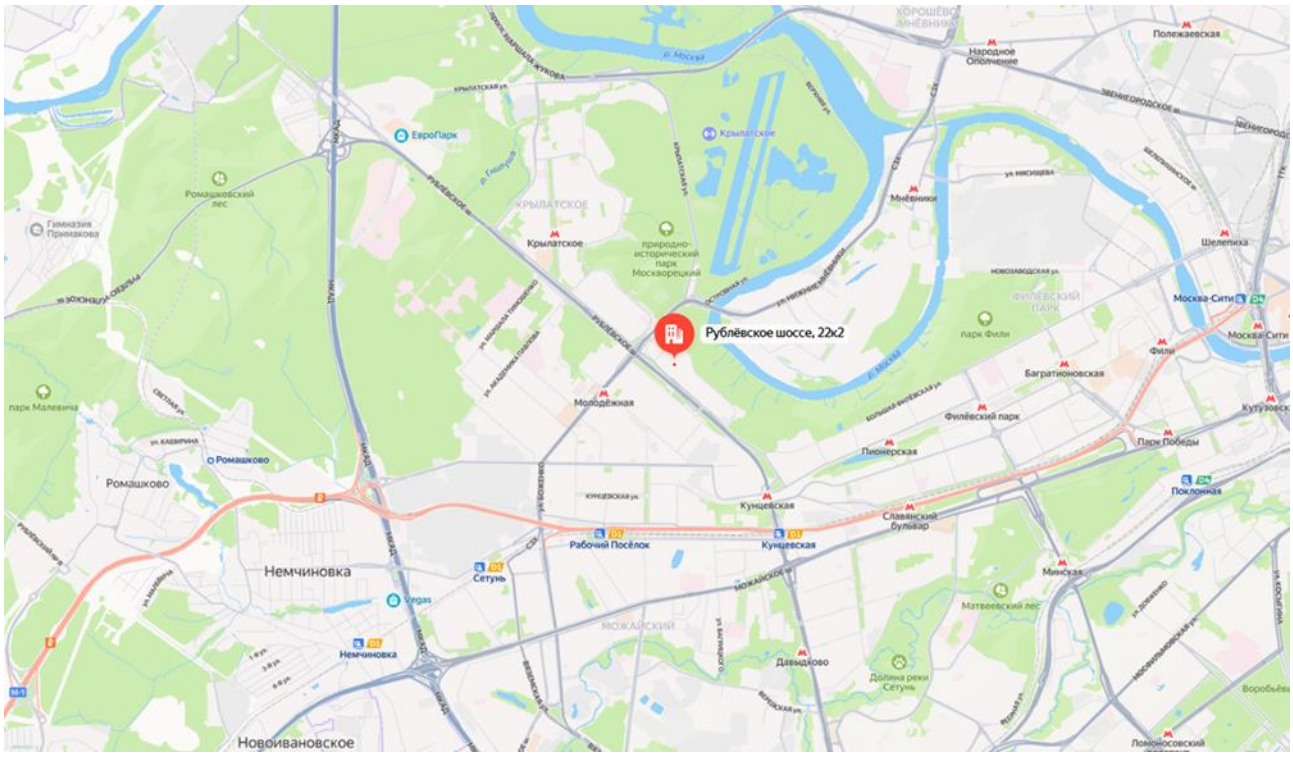


Рис. 2. Месторасположение Объекта оценки на карте г. Москвы[15]

[15] *Источник картографической информации. URL: https://yandex.ru/maps/*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 26 из 277

Западный административный округ (ЗАО)[16] – один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 12 районов. По территории ЗАО проходят Филёвская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая, Большая кольцевая и Солнцевская линии метро и Московское центральное кольцо, а также линии МЦД-1 и МЦД-4. Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Общая численность жителей Западного административного округа составляет 1 420 083 чел. (на 01.01.2025 г.)[17].

Ку́нцево[18] – район в Москве, расположенный в Западном административном округе, и одноимённое внутригородское муниципальное образование. Названы по городу Кунцево, включённому в состав Москвы в 1960 году. Общая площадь его территорий составляет 16,5648 кв. км. Численность населения в районе на 01 января 2025 г. составляет 152 171 чел.

На северо-востоке граничит с московскими районами Крылатское и Филёвский парк, на востоке с районом Фили-Давыдково, на юге с Можайским районом, на западе с Одинцовским городским округом Московской области. Эксклавы района – Рублёво с Рублёво-Архангельским и Мякинино – граничат с городскими округами Одинцовский и Красногорск Московской области, деревня Мякинино также граничит с районом Строгино. Эксклав «Конезавод, ВТБ» полностью окружён территорией Одинцовского городского округа Московской области и отделён от городского округа Красногорск тонкой полоской.

На территории района расположены 2 станции метро (Молодежная, Кунцевская) и станция МЦД-1 Кунцевская. По территории района проходит железная дорога Белорусского направления, на территории района располагается платформа Рабочий Посёлок, связывающая жителей с центром Москвы и западной частью Московской области.

По границам старой части района проходят Рублёвское шоссе и Московская кольцевая автомобильная дорога, среди крупных улиц района: Молодогвардейская, Боженко и Ярцевская улицы.

Кунцево – один из наиболее чистых районов города. Именно в Кунцево формируется роза ветров, продувающая Москву с Запада чистейшим воздухом.

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

---

[16] *Свободная энциклопедия Википедия, URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный_административный_округ*

[17] *Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2025 года, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2025.xlsx*

[18] *Официальный сайт Управы района Кунцево города Москвы, URL: https://kuntsevo.mos.ru/raion/history.php, Свободная энциклопедия Википедия, URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Кунцево_(район_Москвы)*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 27 из 277

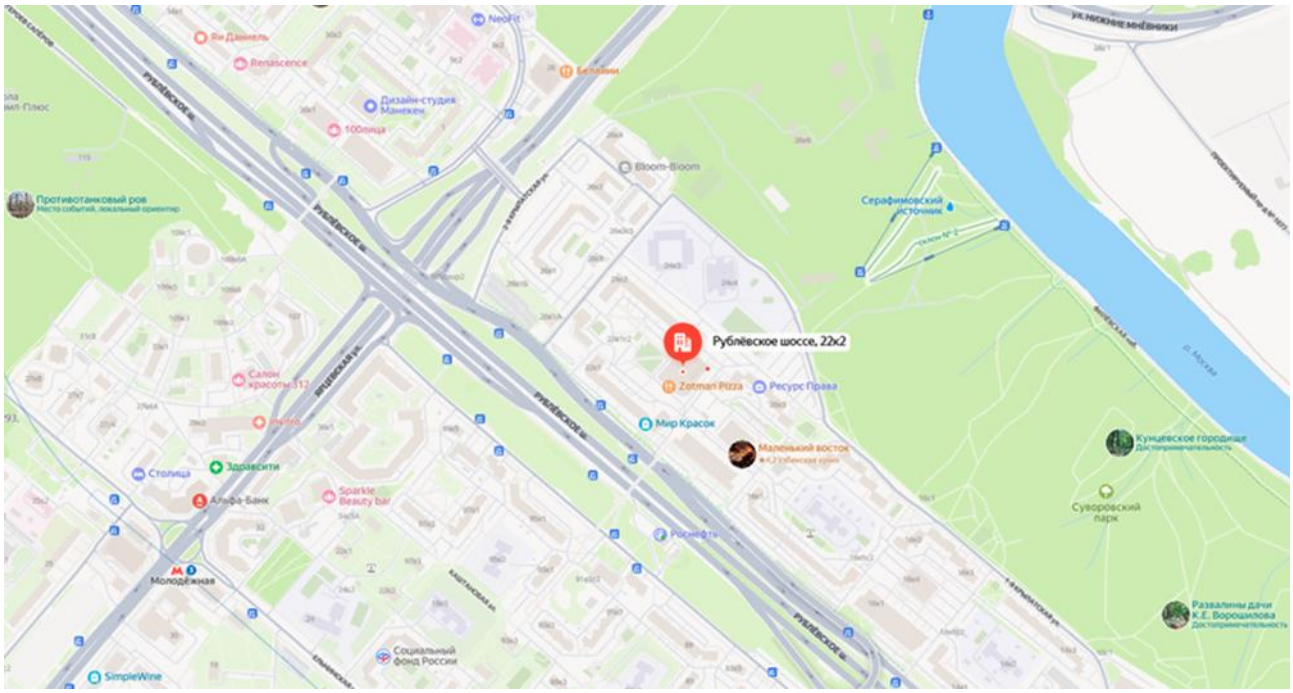


Рис. 3. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы[19]

Объект оценки расположен внутриквартально, вблизи проходит крупная магистраль района (Рублёвское шоссе).

Объект оценки расположен в 1,1 км[20] от станции метро «Молодежная» (13 мин. пешком).

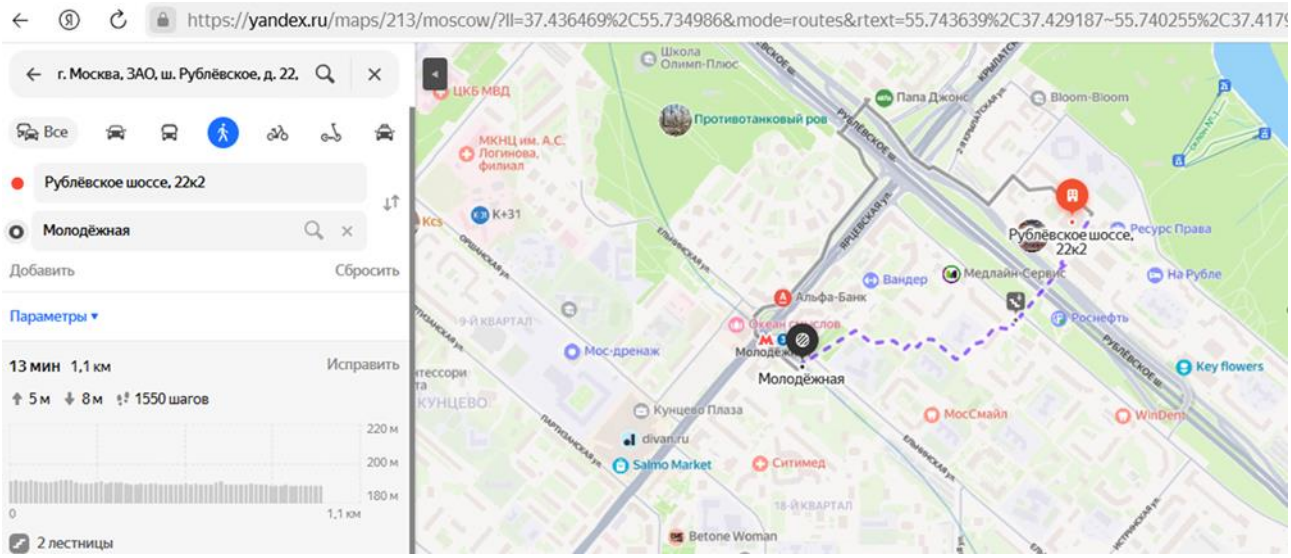


Рис. 4. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро[21]

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн на территории ЗАО ограничен с 7:00 до 23:00 часов[22], въезд разрешен при наличии

---

[19] *Источник картографической информации. URL: https://yandex.ru/maps/*

[20] *Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса https://yandex.ru/maps/*

[21] *Источник картографической информации URL: https://yandex.ru/maps/*

[22] *Постановление Правительства Москвы от 6 апреля 2021 г. N 399-ПП «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 22 августа 2011 г. N 379-ПП», https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400449092/, https://docs.cntd.ru/document/537906852?ysclid=m4v2okm8yz807897875: С 5 мая 2021 г. действует ограничение на въезд с 7.00 до 23.00 гру-*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 28 из 277

специального пропуска. Парковка на прилегающей территории к зданию, в котором расположены помещения, организованная (имеется размеченная зона для парковки в непосредственной близости от здания), также имеется стихийная парковка.

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

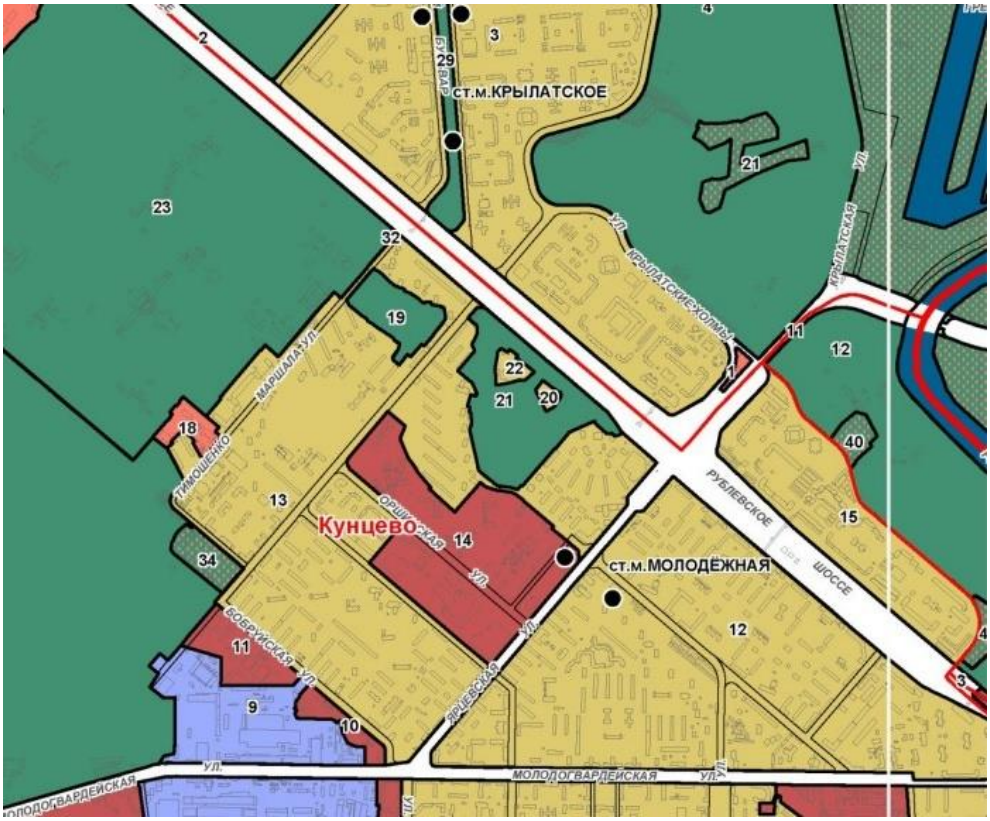


Рис. 5. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)[23]

зового автотранспорта грузоподъемностью более 1 тонны в пределах ТТК и движение по ТТК, а также на въезд и движение по территории Москвы, ограниченной МКАД и движение по МКАД грузовых автотранспортных средств разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн (было - разрешенной максимальной массой более 12 тонн). Ранее ограничение действовало с 6.00 до 22.00.

[23] 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 (с. 52, с. 13)

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 29 из 277

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

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположение в ЗАО, в зоне многоэтажной жилой застройки, внутриквартально, вблизи проходит крупная магистраль района (Рублёвское шоссе);
- объект расположен в 13 минутах пешком от ст. метро Молодежная;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее);
- здание, в котором расположены оцениваемые помещения, имеет организованную парковку.

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки[24]

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:07:0002001:7249
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2
Кадастровая стоимость, руб.	1 754 475 699,96 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	Торговое, офисное, фитнес-центр, гаражный комплекс
Год постройки	2017
Количество этажей	8, в том числе подземных: 2
Общая площадь здания, кв. м	27 617,2 кв. м
Материал стен	Крупнопанельные
Материал перекрытий	н/д
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Физическое состояние здания	Хорошее

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположены оцениваемые объекты, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Таблица № 7. Критерии оценки технического состояния

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

Таблица № 8. Описание земельного участка[25]

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2
Кадастровый номер	77:07:0002001:8221
Кадастровая стоимость, руб.	92 076 985,28

[24] *Информация по данным сайта Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online*

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 30 из 277

Наименование	Земельный участок
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Зона жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
Зоны с особыми условиями использования территории	Имеется (подробнее см. п. 3.3 Отчета)
Общая площадь, кв. м	4 256
Общая площадь, сот.	42,56
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Хранение автотранспорта. размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (2.7.1); служебные гаражи. размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9)
План земельного участка	
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Близкая к прямоугольнику
Наличие строений на участке	Нежилое здание, кадастровый номер 77:07:0002001:7249, общей площадью 27 617,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2
Инженерные коммуникации	Имеются
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Организованные подъездные пути	Имеются
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, учитываемого при проведении оценки	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

Таблица № 9. Описание оцениваемых помещений

Наименование	Значение	
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н	Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н
Кадастровый номер	77:07:0002001:7603	77:07:0002001:7595
Общая площадь, кв. м	523,7	148,7
Назначение	Нежилое помещение	
Фактическое использование	Торговое	
Этаж расположения	1	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы	
Состояние отделки	Хорошее	
Оконные и дверные заполнения	Металлопластиковые	
Отделка стен	Покраска	
Отделка потолков	Подвесные потолки	
Отделка полов	Плитка	
Признаки наличия износа, устаревания и обесценения для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено	
Кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2023 г., руб.	39 759 602,51	11 289 388,76

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 31 из 277

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями[26]:

- «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» (в т.ч. «под чистовую отделку») - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, «без отделки» - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

[26] *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-2024 «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, сентябрь 2024 г.*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 32 из 277

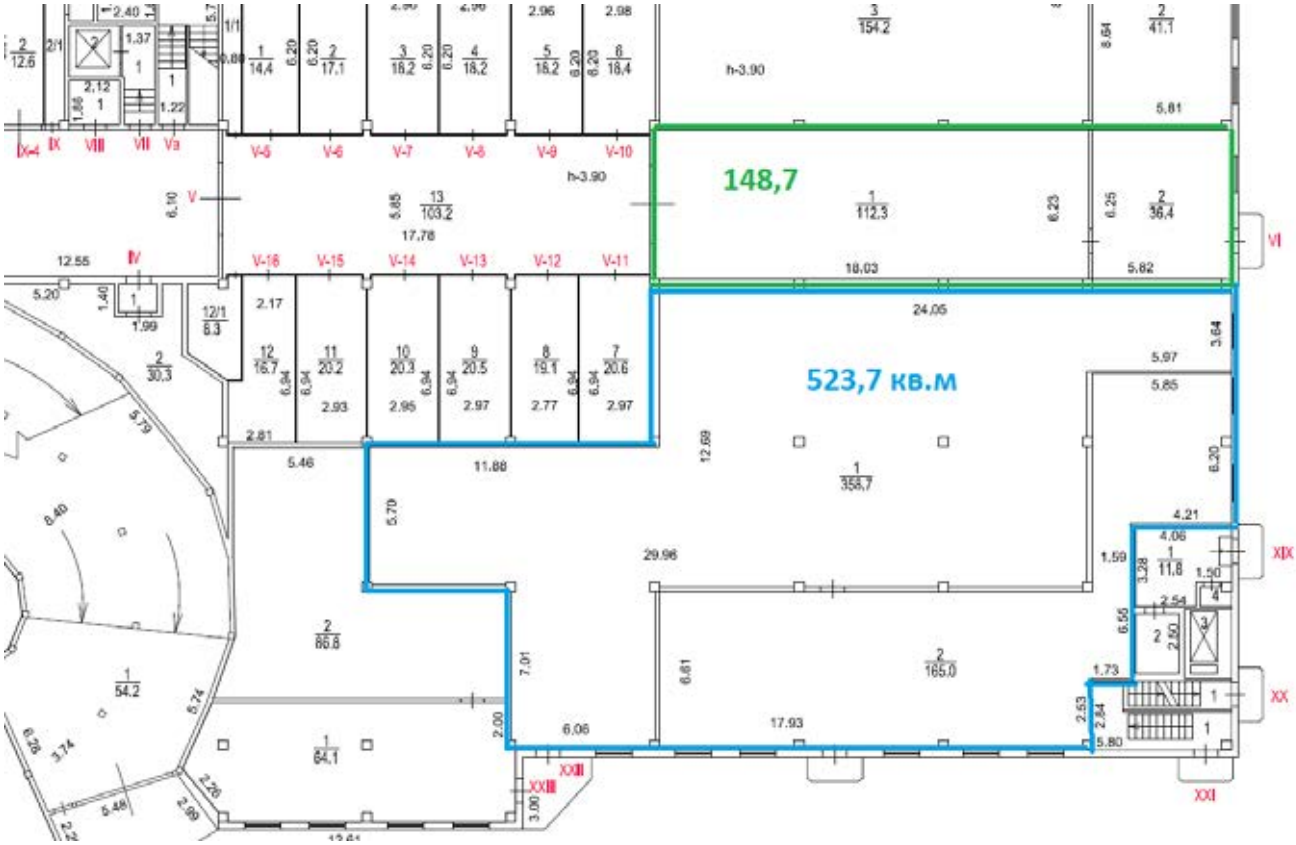


Рис. 6. Схема оцениваемых помещений на плане этажа №1

Фото 1. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения

Фото 2. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 33 из 277

Фото 3. Внешний вид здания, вход в оцениваемые помещения

Фото 4. Внешний вид здания

Фото 5. Состояние помещений

Фото 6. Состояние помещений

Фото 7. Состояние помещений

Фото 8. Состояние помещений

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 34 из 277

Фото 9. Состояние помещений

Фото 10. Состояние помещений

Фото 11. Состояние помещений

Фото 12. Состояние помещений

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

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

Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года носит долгосрочный характер (заключен на 10 лет). Согласно указанному Договору, минимальная ставка арендной платы после получения лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией[27] составляет 1 350 000 руб. в месяц без НДС. Согласно Дополнительному соглашению №5 от 28 декабря 2023 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г. начиная с 01 января 2024 года размер ежемесячной минимальной ставки арендной платы составляет 1 652 400 руб. в месяц с НДС (1 377 000 руб. в месяц без НДС) или 29 490 руб./кв. м в год с НДС.

[27] *Согласно данным официальной информация из реестра лицензий Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка http://fsrar.ru/licens/reestr действующая лицензия от 26 января 2024 г.*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 35 из 277

Сведения из государственного реестра выданных, приостановленных и аннулированных лицензий на производство и оборот этилового спирта,алкогольной и спиртосодержащей продукции		
№ п/п	1	2
Полное и сокращенное наименование организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя) с указанием ее организационно - правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг" Сокращенно: ООО "Агроторг"	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг" Сокращенно: ООО "Агроторг"
ИНН организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	7825706086	7825706086
КПП организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	784101001	784101001
Адрес (место нахождения), организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Россия, , Санкт-Петербург Город, , , , Невский Проспект, , , , 90/92	Россия, , Санкт-Петербург Город, , , , Невский Проспект, , , , 90/92
Адрес электронной почты организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	info@x5.ru	info@x5.ru
Место нахождения (адрес) обособленного подразделения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	Россия, , Москва Город, , , , , , , , вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, д.22, корп.2, помещение 1Н, этаж 1, часть помещения VI, помещение 2Н, этаж 1, часть помещения XXII	Россия, , Москва Город, Первомайское Поселение, , Горчаково Деревня, Школьная Улица, 1А, , , цокольный этаж, помещение 1, номера на поэтажном плане № 4, 13
КПП обособленного подразделения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	773145027	775145041
Код субъекта Российской Федерации по месту нахождения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	78	78
Код субъекта РФ по месту нахождения обособленного подразделения организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя), осуществляющего лицензируемый вид деятельности	77	77
Вид лицензируемой деятельности организации(сельскохозяйственного товаропроизводителя)	Розничная продажа алкоголя	Розничная продажа алкоголя
Номер ранее выданной лицензии		
Дата выдачи лицензии	26 янв 2018	26 янв 2018
Дата окончания действия лицензии	25 янв 2029	25 янв 2029
Номер лицензии, соответствующий номеру записи в реестре	77РПА0013713	77РПА0013713
Сведения о действии лицензии	действующая	действующая
Дата изменения сведений о действии лицензии	26 янв 2024	26 янв 2024
Основание изменения сведений о действии лицензии	решение о продлении срока действия лицензии	решение о продлении срока действия лицензии
Наименование лицензирующего органа выдавшего лицензию	Департамент торговли и услуг города Москвы	Департамент торговли и услуг города Москвы
Дата, время и место выездного обслуживания		
Уточненные сведения о выездном обслуживании		
Виды продукции		
Дата внесения изменений в сведения о лицензии по судебным актам и актам других органов		
История изменений сведений о действии лицензии	действующая от 2018-01-26; действующая от 2018-04-19; действующая от 2019-02-21; действующая от 2019-10-04; действующая от 2020-02-04; действующая от 2020-04-15; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-10-27; действующая от 2022-11-01; действующая от 2022-11-29; действующая от 2023-12-08; действующая от 2023-12-29; истекла от 2024-01-26; действующая от 26 янв 2024;	действующая от 2018-01-26; действующая от 2018-04-19; действующая от 2019-02-21; действующая от 2019-10-04; действующая от 2020-02-04; действующая от 2020-04-15; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-04-12; действующая от 2022-10-27; действующая от 2022-11-01; действующая от 2022-11-29; действующая от 2023-12-08; действующая от 2023-12-29; истекла от 2024-01-26; действующая от 26 янв 2024;
Номер бланка		
Значения координат характерных точек границ земельного участка места осуществления деятельности заявителя и/или значения координат стационарного торгового объекта или стационарного объекта общественного питания (широта и долгота в формате градусы, минуты, секунды)	широта - 55° 44' 37"; долгота - 37° 25' 45"	широта - 55° 31' 14"; долгота - 37° 13' 0"

Рис. 7. Сведения о лицензии[28]

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

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 32 122 руб./кв. м в год с НДС с учетом типичной рыночной недозагрузки (не

[28] *Сайт Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка, URL: https://fsrar.gov.ru/licens/reestr*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 36 из 277

включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило примерно 8%.

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

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

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России[29]	Социально-экономическое положение г. Москвы[30]
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2024 г., по второй оценке, составил в текущих ценах 201 152,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,3%.	За последние 11 лет объем валового регионального продукта города Москвы вырос в сопоставимых ценах на 23% и составил почти 32,3 трлн руб. в 2023 г. Это составляет около 1,9 млн руб. в расчете на душу населения, что почти в 2,3 раза превышает среднероссийский уровень. Экономика Москвы — крупнейшая среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП: на долю столицы приходится 21% суммарного ВРП страны.[31].
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в апреле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-апреле 2025 г. - 101,2%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-апреле 2025 г. - 97,0%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-апреле 2025 г. - 104,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2025 г. составил 1 361,5 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2024 года, в январе-апреле 2025 г. – 4 390,1 млрд рублей, или 107,2%. В январе-апреле 2025 г. возведено 2,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 202,6 тыс. жилых домов. Всего построено 390,8 тыс. новых квартир	Индекс промышленного производства в январе-апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. составил 105,4%, в апреле 2025 г. по сравнению с мартом 2025 г. – 94,6%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. составил 106,7%, в апреле 2025 г. по сравнению с мартом 2025 г. – 95,7%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-апреле 2025 г. составил 601 043,0 млн рублей или 111,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2024 г. В январе-апреле 2025 г. организациями-застройщиками возведено 70 жилых зданий. Всего построено 28 646 новых квартир общей площадью жилых помещений 1 798,2 тыс. кв. метров.

[29] *Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России за январь-апрель 2025 года» (опубликовано 04.06.2025 г.) – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2025.pdf*

Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России за январь-март 2025 года» (опубликовано 30.04.2025 г.) – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf

[30] *Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-апреле 2025 года» (опубликовано 10.06.2025 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047, https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-апреле%202025%20года».pdf*

Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Краткий статистический сборник «Москва в цифрах-2024» (опубликовано 30.05.2025 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047, https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Москва%20в%20цифрах%202024.pdf

[31] *Москва в цифрах – URL: https://investmoscow.ru/about-moscow/moscow-in-numbers*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 37 из 277

<table>
<tr><th>Факторы</th><th>Социально-экономическое положение России[29]</th><th>Социально-экономическое положение г. Москвы[30]</th></tr>
<tr><td>Структура экономики региона</td><td>Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по отраслям экономики:
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2024 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,0%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>11,7%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,6%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,1%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>4,9%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,1%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,9%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>3,5%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,4%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,6%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,7%</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,3%</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,8%</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>2,9%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,1%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,2%</td></tr>
<tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr>
<tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,3%</td></tr>
</table></td><td>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2023 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>12,1%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,4%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>18,9%;</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>8,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,1%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>10,9%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>1,9%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>13,2%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>10,5%</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>4,6%</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>3,4%</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>2,7%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>2,5%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,6%</td></tr>
<tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,9%</td></tr>
<tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Оборот розничной торговли</td><td>Оборот розничной торговли в апреле 2025 г. составил 4 858,4 млрд рублей, или 101,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2024 года, в январе-апреле 2025 г. - 18 928,2 млрд рублей, или 102,4%.</td><td>Оборот розничной торговли в апреле 2025 г. составил 645,3 млрд рублей или 103,0% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2024 г. В январе-апреле 2025 г. – 2 522,9 млрд рублей или 102,6% к соответствующему периоду 2024 года</td></tr>
<tr><td>Индекс потребительских цен</td><td>В апреле 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 100,5%.</td><td>В январе-апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,3%, в том числе на продовольственные товары – 108,8%, непродовольственные товары – 104,5%, услуги – 113,9%.</td></tr>
<tr><td>Уровень доходов населения</td><td>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2025 г. составила 97 645 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2024 года увеличилась на 10,5%.
Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в апреле 2025 г. составил 2,3% (без исключения сезонного фактора).</td><td>Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в марте 2025 г. составила 188 977,7 рубля и увеличилась по сравнению с мартом 2024 г. на 5,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2025 г. составила 96,8% к уровню марта 2024 г.
На конец апреля 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы; 69,5 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные)</td></tr>
<tr><td>Наиболее значимые предприятия региона</td><td>Третий ежегодный рейтинг 100 крупнейших по размеру чистой прибыли российских компаний возглавила «Роснефть» (MOEX: ROSN) с результатом 1,529 трлн руб. по итогам 2023 года. Второе место в рейтинге занял «Сбер» (1 508,6 млрд руб.), третье - «Сургутнефтегаз» (1 322,1 млрд руб.). Прошлогодний лидер рейтинга - «Газпром» - выпал из списка с рекордным убытком в 583 млрд руб. В топ-10 также вошли: 4. ЛУКОЙЛ с чистой прибылью 1 160,3 млрд руб.; 5. НОВАТЭК (469,5 млрд руб.); 6. ВТБ (432,5 млрд руб.); 7. «Сахалинская энергия» (315,3 млрд руб.); 8. «Транснефть» (306,6 млрд руб.); 9. «Татнефть» (286,3 млрд руб.); 10. «Норильский никель» (251,8 млрд руб.). Наибольшее количество компаний в рейтинге – 19</td><td>Наиболее крупные компании Москвы по итогам 2023 года (по выручке):
ПАО «НК «РОСНЕФТЬ», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО «РЖД», ПАО «ТРАНСНЕФТЬ», ООО «ЭКСЕЛЬСИОР», АО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ПЕРЕКРЕСТОК», АО «КОНЦЕРН РОСЭНЕРГОАТОМ»,
ПАО «АЭРОФЛОТ» и др.[33]</td></tr>
</table>

[33] *Информационный ресурс СПАРК / Рейтинг компаний Москвы (по выручке) // URL: https://spark-interfax.ru/statistics/region/45000000000*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 38 из 277

Факторы	Социально-экономическое положение России[29]	Социально-экономическое положение г. Москвы[30]
	–относятся к финансовому сектору, остальные - транспортный сектор (12), нефтегазовая отрасль (8), строительство (8). Впервые в списке представлены банк непрофильных активов «Траст» (34 позиция в рейтинге), ИТ-холдинг Т1 (36), строительные холдинги «Группа 1520» (47) и «Велесстрой» (74), интернет-компания Avito (57), экспортер зерна «Родные поля» (96), Winline (89) и «Золотая корона» (88).[32]	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	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.[34]	Инвестиционный рейтинг Москвы по итогам 2023 г. – А-1 (наивысший уровень инвестиционной привлекательности)[35]
Политическая обстановка и иные факторы	В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок. Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растет отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство. Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.[36] В первой половине 2024 года Банк России продолжал проводить жесткую денежно-кредитную политику, удерживая ключевую ставку на уровне 16,0% годовых. В июле — октябре 2024 года Банк России ужесточал денежно-кредитную политику. В совокупности ключевая ставка была повышена на 5 п. п., до 21,0% годовых. Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. В зависимости от сочетания этих ключевых предпосылок Банк России рассматривает возможные варианты развития ситуации в базовом сценарии и трех альтернативных. На текущем этапе Банк России принял решение сохранить цель по инфляции на уровне 4%. После замедления инфляции и ее стабилизации вблизи 4% Банк России оценит целесообразность снижения уровня цели по инфляции. При этом такое снижение возможно не ранее 2028 года.[37] Прогнозы роста ВВП в 2025 и 2027 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2026 год без изменений: 1,5% в 2025 году, 1,7% в 2026 году и 1,9% в 2027 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась — 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.[38]	

[32] *Статья ««Роснефть» возглавила рейтинг Forbes самых прибыльных компаний России» от 26.09.2024 г. – URL: https://www.kommersant.ru/doc/7182920?ysclid=m1un2wtu55169348115*

[34] *Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. (информация действительна на дату оценки) // URL: https://www.interfax.ru/business/828254*

[35] *АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: новые вызовы и возможности для инвесторов», 07.10.2024 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2024/*

[36] *По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости, апрель 2025 года – URL: https://statrielt.ru/downloads/2025-4.pdf*

[37] *По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2025 год и период 2026 и 2027 годов // https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2025_2027/*

[38] *Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: май 2025 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 39 из 277

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

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

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

Выводы:

В январе-апреле 2025 года в Москве отмечалось увеличение объемов промышленного производства, строительных работ и оборота розничной торговли по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в марте 2025 года, составила 188 977,7 рубля (выше среднероссийского уровня заработной платы) и увеличилась по сравнению с мартом 2024 года на 5,6%.

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.

Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения торгового назначения.

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

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

Классификация торговых объектов по размерам[39]:

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеются торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);

[39] *Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2023 «Торговля. Термины и определения» от 01 октября 2023 г. N 469-ст (https://docs.cntd.ru/document/1302050685?ysclid=m4v3l4n6ph905128277)*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 40 из 277

- гастроном: магазин площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных товаров универсального ассортимента с преобладанием гастрономических товаров (сыров, колбасных изделий, фруктов, винно-водочных изделий и безалкогольных напитков и т.п.) преимущественно с использованием индивидуального обслуживания покупателей через прилавок;
- супермаркет (универсам): магазин площадью торгового зала от 400 до 2 500 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания;
- минимаркет (магазин «У дома», магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 до 400 кв. м, в котором с использованием методов самообслуживания и/или индивидуального обслуживания через прилавок осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров; расположены, как правило, в пешей доступности от мест проживания и/или работы для обеспечения ежедневных потребностей покупателей;
- универмаг: магазин совокупной площадью торговых залов от 3 500 кв. м в городском населенном пункте и от 650 кв. м в сельском населенном пункте, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров универсального ассортимента;
- магазин-салон (бутик): специализированный магазин площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента товаров одной группы или ее части преимущественно по методу индивидуального обслуживания продавцом-консультантом;
- гипермаркет: магазин площадью торгового зала от 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров универсального ассортимента преимущественно по методу самообслуживания; в гипермаркетах, как правило, организуют собственное кулинарное, хлебопекарное и кондитерское производство и соответствующие отделы по реализации вырабатываемой продукции, а также оказывают дополнительные услуги торговли и услуги общественного питания;
- магазин самообслуживания: магазин, в котором продажа товаров организована преимущественно по методу самообслуживания;
- стоковый магазин (магазин «Сток»): неспециализированный магазин с площадью торгового зала не менее 18 кв. м, в котором преимущественно по методу самообслуживания осуществляется продажа по сниженным ценам ограниченного ассортимента непродовольственных товаров, не соответствующих сезону и не пользующихся спросом;
- магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке;
- комиссионный магазин (магазин «Секонд - хенд»): магазин площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу непродовольственных товаров, в том числе бывших в употреблении и/или принятых от населения по договору комиссии и другим договорам;
- магазин-приемозаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин;

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 41 из 277

- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности (под функциями хозяйственного обслуживания подразумевают инженерное обеспечение (электроосвещение, тепло- и водоснабжение, канализацию, средства связи), ремонт зданий, сооружений и оборудования, уборку мусора, охрану торговых объектов, организацию питания служащих и т.п.);
- аутлет-центр: торговый центр общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродажи;
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.

Объект оценки целесообразно позиционировать как торговое помещение, по критерию масштаба объект относится к супермаркетам (универсамам).

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

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 1 квартала 2025 года[40]

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	14,9/7,7
Открыто в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	129,1/78,2
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	672,5/313,2
Доля вакантных площадей, %	6,8% (+0,4 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	599

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2024 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Рис. 8. Основные индикаторы рынка

Предложение

В первом квартале 2025 года в Москве открылось пять торговых центров арендопригодной площадью 78,2 тыс. кв. м, что уже составляет 77% от всех открытий 2024 года. До конца 2025 г. ожидается открытие еще 24

[40] *Рынок торговой недвижимости Москвы. 1 квартал 2025 г. NF Group // URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 42 из 277

торговых центров, что может побить рекорды периода 2017-2024 гг., где максимальное количество открытий произошло в 2021 г. суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м.

В Москве функционирует один торговый центр окружного формата ТРЦ «Botanica Mall» (GLA – 28,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад, ставший самым крупным открытием в текущем квартале, а также три объекта районного формата – ЗУМ в районе ЗИЛа (GLA – 19,5 тыс. кв. м), АФИ Галерея возле Белорусского вокзала (GLA – 14,7 тыс. кв. м) и Место встречи «Витязь» в районе Коньково (GLA – 10,9 тыс. кв. м), последний открытый ТЦ микрорайонного формата – ТЦ Зёрнышко в жилом массиве района Люблино (GLA – 4,6 тыс. кв. м).

В 2025 г. должно открыться 8 торговых центров, открытие которых было перенесено с 2024 г. Ввод в эксплуатацию задерживается у таких крупных проектов как ТЦ в составе ЖК «Летний сад» окружного формата от компании Эталон; West Mall районного формата от компании Гарант-Инвест, а также ТЦ Чкалов на Курском вокзале от IKON Development, открытие которого ожидается с 2023 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Формат	Девелопер
Botanica Mall	СВАО	Ростокино	52 900	28 500	Окружной (20–45 тыс. м²)	Пионер
ЗУМ	ЮАО	Даниловский	30 000	19 500	Районный (10–20 тыс. м²)	ЛСР
Афи Галерея	ЦАО	Тверской	21 900	14 700	Районный (10–20 тыс. м²)	AFI Development
Место встречи Витязь	ЮЗАО	Коньково	17 600	10 900	Районный (10–20 тыс. м²)	ADG Group
Зёрнышко	ЮВАО	Люблино	6 700	4 600	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	Зёрнышко
Итого			**129 100**	**78 200**		

Рис. 9. Торговые центры Москвы, открытые в 1 квартале 2025 г.

Средняя площадь торгового объекта по итогам квартала составила 15,6 тыс. кв. м, что на 39% выше показателя 2024 года. Увеличение средней площади связано с увеличением арендопригодных объектов площадей введенных торговых объектов. Потенциальный рост средней площади будет связан со значительным повышением вводимых торговых объектов в течение 2025 г.

Востребованность торговых центров малого формата в Москве объясняется их ориентацией на жителей ближайших районов. Такие объекты, как правило, располагаются в спальных районах и рассчитаны на удовлетворение базовых потребностей населения. В I квартале 2025 г. девелоперы продолжили реализацию объектов окружного и районного формата (более 15 тыс. кв. м), таких как ТЦ в крупных транспортно-пересадочных узлах (ТПУ) «Ботанический сад» и «Белорусская», а также торговых центров малого формата в жилых районах.

По итогам I квартала 2025 г. общий объем рынка торговых центров Москвы составил 7,7 млн кв. м, а обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей − 599 кв. м. Столица продолжает входить в топ-пять городов по обеспеченности населения торговыми площадями среди городов-миллионников.

Следует отметить неравномерную обеспеченность жителей Москвы торговыми площадями. Максимальный показатель обеспеченности наблюдается в ЦАО – 741 кв. м на 1 000 чел. Это связано с преобладанием общественно-деловой функции в центре и низкой численности населения. Также наблюдается повышение обеспеченности в СВАО – с 574 до 593 кв. м на 1 000 чел., что связано с открытием крупного окружного ТЦ Botanica Mall относительно других открытий в административных округах Москвы.

Самый низкий показатель обеспеченности остается в ВАО − 380 кв. м на 1 000 чел., на данный округ приходится 572,7 тыс. кв. м качественных торговых площадей (что на 2,3% выше, чем в ЦАО), но численность населения округа больше в 2 раза. Дефицит сформирован тем, что на территории ВАО располагались крупные промышленные объекты в период наибольшей индустриальной активности XX-го века. В самом округе было минимальное количество жилых кварталов.

ВАО исторически был промышленным поясом города, что привело к низкой обеспеченности торговыми площадями. Однако ситуация меняется: редевелопмент промышленных территорий и активное жилищное строительство стимулируют рост населения округа, которое, по прогнозам, продолжит увеличиваться в ближайшие 5-10 лет. В перспективе это создаст спрос на новые торговые объекты, хотя текущие проекты, такие как ТЦ «Место Встречи Родина» (GLA - 4,5 тыс. кв. м), пока не способны существенно улучшить ситуацию с обеспеченностью торговыми площадями.

Также в Москве будет снесен Савёловский рынок для строительства многофункционального комплекса в рамках программы комплексного развития территорий. На участке площадью 7,5 га появится общественно-де-

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 43 из 277

ловое пространство общей площадью 187 тыс. кв. м, включающее торгово-развлекательный центр, офисные здания и гостиницу. Савеловский рынок, который ранее был одним из крупнейших рынков товаров для детей, электроники и дисконт-центром известных брендов, - концептуально устарел, и строительство нового комплекса соответствует современным требованиям городской инфраструктуры.

Рис. 10. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей

Доля свободных площадей в московских ТЦ выросла до 6,8% в I кв. 2025 г., что выше показателя конца 2024 г. на 0,4 процентных пункта. Заполняемость крупных торговых центров (Botanica Mall, ЗУМ, АФИ Галерея), открытых в первом квартале, ожидается до 75-85% в течение ближайшего периода развития объектов. В том числе около 30% привлеченных арендаторов в торговые центры находятся на стадии ремонта помещений.

При этом открытие новых объектов в I кв. 2025 г. привело к росту вакансии на фоне открытия новых торговых центров. Принимая во внимание, что это в том числе окружные ТЦ, то новый ввод влияет на общей уровень вакансии. Однако стоит отметить, что вакансия в новых ТЦ будет поглощаться в течение первого года функционирования объекта.

Спрос

Первый квартал 2025 года продемонстрировал смешанные тенденции на рынке торговой недвижимости России. Несмотря на замедление темпов выхода новых иностранных брендов, продолжается рост ввода новых торговых площадей и усиление присутствия отечественных игроков, которые активно работают над своим позиционированием и актуальными форматами.

Ретейлеры также усиливают омниканальность. Усиливается тренд на коллаборации между брендами из разных сегментов. В конце марта 2025 года «Вкусно - и точка» и бренд молодёжной одежды «TBOE» объявили о выпуске совместной лимитированной коллекции одежды с привлечением художника Никиты Куска, доступную исключительно в офлайн-точках.

Интересной тенденцией стал выход ретейлеров в непрофильные сегменты. Непрофильные ретейлеры проявляют интерес к торговле косметикой и парфюмерией. Например, сеть «Читай-город - Буквоед» запустила продажу косметических товаров, включая кремы для рук, средства для ванн и бальзамы для губ. А также изменила формат торговых помещений в пользу формата коворкинга и комфортных зон для изучения ассортимента. Okko и бренд Zarina выпустили совместную коллекцию одежды, вдохновленную кино, с участием актеров сериалов онлайн-кинотеатра, таких как Полина Максимова, Лиза Ищенко и Дмитрий Чеботарев. Коллекция включает рубашки из хлопка с принтами в стиле финальных титров, широкие брюки, свитшоты, футболки с дизайн-кодом Okko и лонгсливы из лиоцелла. Главная идея проекта — перенести магию кино в реальность и подчеркнуть важность индивидуального стиля в повседневной жизни. Коллекция поступила в продажу 21 марта 2025 года в магазинах Zarina, на их сайте и в онлайн-магазине мерча Okko.

Befree — российский бренд одежды усилил свою маркетинговую стратегию, предложив клиентам возможность создать собственный дизайн футболки в рамках коллаборации «co:create». Это нововведение позволило бренду привлечь креативную аудиторию в возрасте до 35 лет, увеличив лояльность и продажи.

Наблюдается тренд на трансформацию традиционных торговых комплексов в многофункциональные пространства с досуговыми элементами и социальными сервисами. В ТЦ активно открываются развлекательные концепции. Также наблюдается снижение средней площади новых торговых объектов. Малоформатные проекты в спальных районах демонстрируют наибольшую успешность.

Интеграция wellness-зон и социальных сервисов: в ТРЦ «Город на Рязанке» открылась площадка проекта «Московское долголетие» площадью 731 кв. м, где пенсионеры участвуют в мастер-классах, танцах и спортивных занятиях.

Иммерсивные технологии и геймификация: в сети «Золотое яблоко» внедрены AR-зеркала, позволяющие виртуально примерять макияж. Аналогичный проект запущен в «Магнит Косметик» в Санкт-Петербурге. Также

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 44 из 277

элементы театрального представления становятся частью шоппинга – Иль Де Ботэ запустил «Театр красоты», каждый час в магазинах звучат аудиоспектакли, основанные на стихотворениях российских классиков, а также воссоздана театральная фотозона.

Структура арендаторов крупных торговых центров за последние годы показывает рост доли российских брендов, особенно в сегментах развлечений, фитнеса и beauty. Ретейлеры активно трансформируют офлайн-форматы, чтобы привлечь больше трафика и увеличить обороты. Например, Melon Fashion Group планирует открыть 47 новых магазинов в первой половине 2025 года, делая акцент на создании гибридных пространств с зонами отдыха и кофейнями. Face Code, в свою очередь, готовится запустить более 20 точек в крупных ТЦ России. Эти стратегии направлены на повышение вовлеченности покупателей и укрепление позиций в розничной торговле.

В марте 2025 года в ТРЦ «Авиапарк» открылся крупнейший магазин сети Lime площадью 4 778 кв. м. Впервые для бренда были внедрены кассы самообслуживания, что улучшает клиентский опыт.

Ретейлеры внедряют технологии дополненной реальности (AR) и AI-рекомендации непосредственно в магазинах. Например, Sela запустила «умные» зеркала в ТЦ «Метрополис», которые подбирают образы на основе предпочтений клиента. В Telegram-каналах бренды используют AR-стикеры и интерактивные квесты для привлечения аудитории в физические точки. Например, так делает бренд OMANKO, проводя осенью и весной квесты, во время которых в Москве необходимо искать стикеры, получение которых дает возможность получить определенный элемент одежды.

Торговые центры интегрируют социальные сервисы: в ТЦ «Место Встречи» открылись государственные «Центры московского долголетия», предлагающие бесплатные занятия для пенсионеров. Одновременно DDX Fitness расширил сеть клубов в ТЦ ADG Group, суммарно заняв 5 тыс. кв. м.

Ритейлеры активно внедряют элементы гастрономии в свои магазины, создавая новый клиентский опыт. Например, Lime открыл кафе в ТЦ «Павелецкая Плаза», где авторские напитки и десерты отражают цветовую палитру текущей коллекции одежды.

Рис. 11. Структура международных брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту

Выход иностранных брендов на российский рынок в I квартале 2025 года значительно замедлился. За первые три месяца 2025 года рынок пополнился пятью иностранными брендами против одиннадцати брендов в первом квартале 2024 г. В 2025 году на российский рынок планируют выйти 23 новых иностранных бренда, что на 15% меньше, чем в 2024 году. Снижение динамики обусловлено низким уровнем вакансии в торговых центрах и действующими экономическими ограничениями, включая действующие санкции на платежные системы. В том числе для возвращения западных брендов, таких как Inditex, пока не созданы все необходимые условия.

Название бренда	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
GAISSINA	Казахстан	Одежды и обувь	Средний
De'Longi	Италия	Бытовая техника и электроника	Премиум
Beko Smart Store	Турция	Бытовая техника и электроника	Средний
Jinkailai	Китай	Товары для дома	Премиум
Emiliano Zapata	Италия	Мужская одежда	Премиум

Рис. 12. Международные бренды, вышедшие на российский рынок в I квартале 2025 г.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 45 из 277

Ожидается, что в 2025 году азиатские компании продолжат активно выходить на российский рынок, сосредотачиваясь на среднем и выше среднего ценовых сегментах. В то же время возвращение западных и азиатских брендов может происходить в ограниченных форматах, таких как франчайзинг или локальное производство, поскольку для полноценного возобновления их деятельности пока не созданы все необходимые условия, включая действующие санкции и ограничения на платежные системы.

Коммерческие условия

За 1 квартал 2025 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается.

Условия аренды в торговых центрах Москвы*

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год**		% от товаро-оборота
		Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		8 000–24 000	15 000–26 000	4–7
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м²)		0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары (1 200–2 000 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	4–7
Операторы торговой галереи***:				
Якоря	более 1 000 м²	10 000–20 000	6 000–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	15 000–30 000	10 000–18 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м²	20 000–50 000	12 000–20 000	6–10
	300–500 м²	20 000–60 000	14 000–25 000	5–12
	150–300 м²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:				
Food-court		120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе		50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны		20 000–50 000	0–25 000	10–12

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Рис. 13. Условия аренды в торговых центрах Москвы

По итогам I кв. 2025 г. положительную динамику посещаемости по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. продолжают демонстрировать малоформатные торговые центры. Высокая посещаемость малых торговых объектов связана с удобством их повседневного использования: расположенные в густонаселенных жилых массивах, районные торговые центры предлагают посетителям оптимальный состав арендаторов для ежедневных покупок – продуктовых, спортивных, социальных, развлекательных объектов.

Торговые центры окружного и суперрегионального формата наблюдают значительный отток посетителей. Однако это связано с изменением потребительских привычек, где люди приходят в торговые комплексы осознанно с целью совместить шоппинг и развлечения, проведя досуг выходного дня познавательно. В том числе I квартал обладает наибольшим количеством выходных дней в связи с государственными праздниками, во время которых жители организуют свой досуг вдали от города или посещают учреждения культуры.

Прогнозы

К открытию во II-IV кварталах 2025 г. девелоперами анонсировано открытие 24 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 313,2 тыс. кв. м. Средняя арендопригодная площадь всех запланированных к открытию торговых центров в 2025 г. составляет 15,2 тыс. кв. м (на 27,6% выше значения 2024 г.). 30% будущих площадей относится к одному суперрегиональному центру ТПУ Селигерская, далее наибольшую долю площадей будут составлять центры районного (29%) и микрорайонного форматов (21%)

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 46 из 277

География анонсированных торговых центров охватывает как центральные, так и периферийные районы «старой» Москвы, а также локации Новомосковского административного округа. В 2025 г. наибольшее количество объектов ожидает ввода эксплуатацию на юго-западных территориях Москвы, что связано с активным освоением жилыми девелоперами территорий района Очаково-Матвеевское, где раньше располагались озелененные или промышленные территории. Также ожидается «парад» открытий торговых центров «Место встречи», которые будут открываться на территориях «старых» районов Москвы, формируя предложение среди местного населения на товары повседневного использования, спорт, услуги и досуг.

Ключевыми трендами становятся усиление позиций российских брендов, увеличение доли развлекательного сегмента и фитнеса, трансформация форматов торговых центров в сторону многофункциональности и уменьшения размеров.

В ближайшей перспективе рынок будет развиваться в условиях ограниченного предложения качественных площадей и высокой стоимости заемного финансирования, что может привести к дальнейшему замедлению экспансии брендов.

Рынок торговой недвижимости Москвы продолжает расти за счет разнообразия форматов использования площадей — от традиционных магазинов до социальных и развлекательных пространств. В 2025 году развитие рынка связано с внедрением цифровых технологий, созданием общественно значимых проектов и комбинированных форматов, которые помогают привлекать посетителей за счет новых впечатлений.

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

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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – объекты торгового назначения (магазины);
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Западном административном округе и Северо-Западном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД), максимально приближенные к Объекту оценки;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 100 до 1 000 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 47 из 277

Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)[41]

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ул. Беловежская, д. 63	г. Москва, ЗАО, ул. Барвихинская, д. 6	г. Москва, СЗАО, Карамышевская наб., д. 58	г. Москва, ЗАО, ул. Петра Алексеева, д. 12, стр. 23
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Здание
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	Подвал, 1, 2	1	1	1 этаж - 437, 4 кв. м, 2 этаж - 429,5 кв. м
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

[41] *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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 48 из 277

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Точная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/298333056/	https://www.cian.ru/sale/commercial/311063327/	https://www.cian.ru/sale/commercial/309097371/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_10_let_1_mesyats_2907320824
Источник информации	АН INVEST7, +7 916 957-70-06	АН MalinaProperty, +7 916 603-02-04	АН Delta estate, +7 923 075-20-18	АН Bridgeford Capital, +7 958 717-53-02
Общая площадь, кв. м	792,40	509,00	800,00	866,90
Цена предложения, руб.	**200 000 000**	**158 000 000**	**270 000 000**	**200 000 000**
НДС	Включен	Включен	Включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	**252 398**	**310 413**	**337 500**	**276 849**
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 252 398 – 337 500 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)[42]

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				

[42] *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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 49 из 277

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ул. Боженко, д. 2/42	г. Москва, ЗАО, ул. Толбухина, д. 9, корп. 1	г. Москва, СЗАО, просп. Маршала Жукова, д. 30	г. Москва, ЗАО, Можайское ш., д. 39
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	В транспортной доступности	В транспортной доступности	8	В транспортной доступности
Локальное расположение	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Без отделки (предусмотрены арендные каникулы, компенсация ремонта)	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Не включены	Включены
Точная ссылка	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_kv_7461192687	https://www.cian.ru/rent/commercial/284901371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/315722848/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310329225/
Источник информации	Евгений, +7 938 222-55-32	+7 916 042-71-85	УК КРОСТ, +7 983 471-63-51	Александр Сизенев, +7 985 700-04-80
Общая площадь, кв. м	210,00	158,70	324,30	258,40
Арендная ставка, руб./кв. м в год	**36 000**	**37 829**	**43 000**	**45 510**
НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	**43 200**	**37 829**	**45 742***	**45 510**
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+			

**Описание расчета арендной ставки представлено в п. 6.3.3 Отчета*

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 37 829 – 45 742 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 50 из 277

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

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения). Кроме того, на основании ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования». Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен ОКС, то в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды на земельный участок принята условно равной нулю. В связи с вышеизложенным анализ рынка земельных участков не приводится в настоящем Отчете.

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

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, 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 помещений;
- этаж (для встроенных помещений);
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая /закрытая и т. д.).

Местоположение: район расположения/ценовая зона

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 51 из 277

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,16

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

Рис. 14. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон[43]

Местоположение: расстояние до метро

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,17	1,28	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,18	1,26
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,08	1,16
	от 10 до 15 мин	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00

Рис. 15. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро[44]

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 52 из 277

Особенности расположения (относительно красной линии)

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 16. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии[45]

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	1,03	1,05

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов торговой недвижимости по фактору тип объекта[46]

Общая площадь

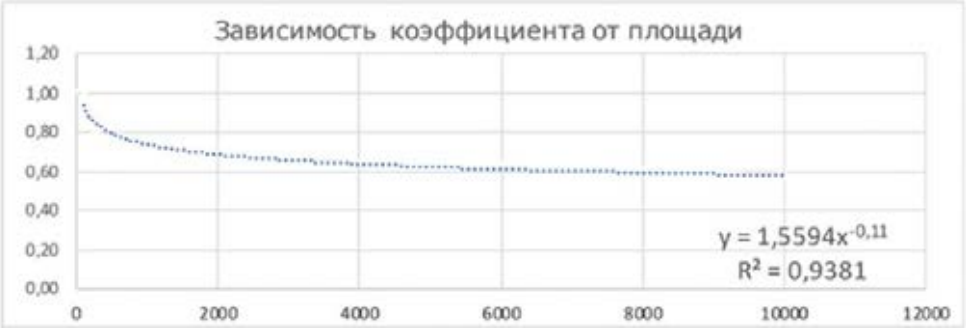


Рис. 18. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади[47]

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

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 53 из 277

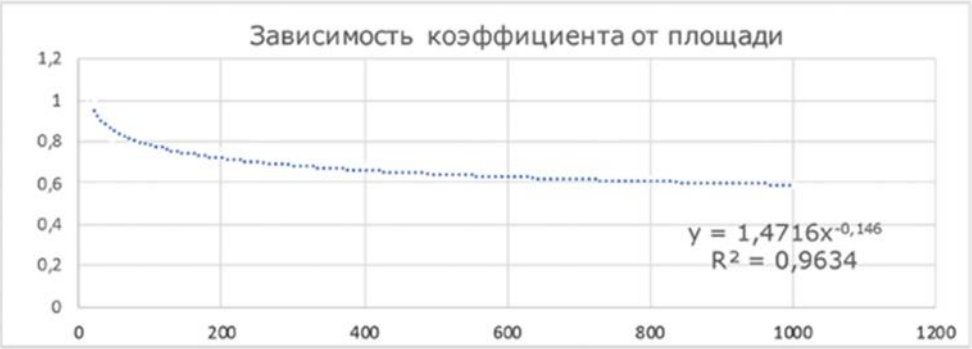


Рис. 19. Зависимость арендной ставки торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади[48]

Техническое состояние

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	1,25	1,15	1,35

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты для объектов торговой недвижимости в г. Москве на техническое состояние[49]

Этаж расположения

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Рис. 21. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения[50]

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

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 54 из 277

Отдельный вход

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,21	1,11	1,31

Рис. 22. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа[51]

Условия парковки

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,11	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,24

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Рис. 23. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки[52]

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 55 из 277

Скидка на торг

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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	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
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 24. Скидка на торг[53]

Ставки капитализации

Таблица № 13. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

Источник информации	Ставки капитализации, %
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, 01.04.2025 г., 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	11,00%[54]

[53] *Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.04.2025 г., 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*

[54] *Согласно аналитическим материалам «СтатРиелт», объекты коммерческой недвижимости Москвы находятся в интервале между нижним и средним значениями. Принимая во внимание внутриквартальное расположение Объекта оценки, к расчету принимается коэффициент капитализации для торговых помещений в размере 11,00% (как максимальное значение коэффициента для г. Москвы)*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 56 из 277

Источник информации	Ставки капитализации, %
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koefficienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommer...	

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 городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 01.01.2025 г.	10,60%

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,60	9,10	12,13
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,15	10,05	14,21

Консалтинговая компания NF Group. Рынок инвестиций. 1 квартал 2025, https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025	12,00%

https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025

NF GROUP Москва Заказать звонок +7 (4

Рынок инвестиций

1 квартал 2025 Поделиться отчетом Скачать

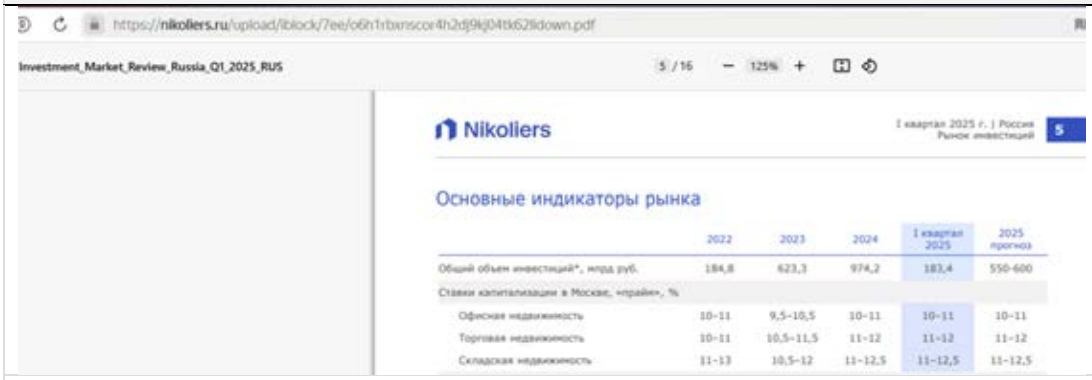
По итогам I кв. 2025 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 176,5 млрд руб. Лидером в сегментах коммерческой недвижимости стала офисная недвижимость, с долей 47%.

NF Group_Рынок инвестиций. Росс... 8 / 10 100%

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
25,0 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	82,8 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	10,8 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
2,1 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	6,3 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	2,2 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
11,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	11,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	11,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Консалтинговая компания Nikoliers, I квартал 2025 г. | Россия. Рынок инвестиций. https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnscor4h2dj9kj04tk62lidown.pdf	11,50%

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 57 из 277

Источник информации	Ставки капитализации, %
	
Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции (расчет представлен ниже в таблице)	8,67%
Среднее значение:	**10,75%**

https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnscor4h2dj9kj04tk62lldown.pdf

Investment_Market_Review_Russia_Q1_2025_RUS 5 / 16 125%

Nikoliers

I квартал 2025 г. | Россия
Рынок инвестиций 5

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10-11	9,5-10,5	10-11	10-11	10-11
Торговая недвижимость	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12	11-12
Складская недвижимость	11-13	10,5-12	11-12,5	11-12,5	11-12,5

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 58 из 277

Таблица № 14. Ставка капитализации для торговых «продуктовых» помещений г. Москвы, рассчитанная методом рыночной экстракции[55]

№ п/п	Местоположение	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
1	Продажа торгового здания 767 м2 с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на Каширском шоссе, д. 144 корпус 2 (15 минут пешком от метро Домодедовская). 1 линия домов. Двухэтажное торговое здание общей площадью 767 м2, открытая планировка, несколько входов, высота потолка 3-3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Объект располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный пешеходный трафик вдоль помещения. Арендатор: супермаркет "Пятёрочка", договор аренды от 05.08.2024 года на 10 лет, месячная арендная ставка 1 800 000 рублей или 5% от РТО, индексация 5% по соглашению сторон. Окупаемость 10,5 лет. Стоимость 216 млн. рублей. Без комиссии.	190 000 000	21 600 000	8,8	11,37%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/179589
2	Продажа торгового помещения 398,6 м2 с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на Нагатинской набережной, д. 10А (17 минут пешком от метро Нагатинская). 1 линия домов. Помещение 398,6 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, два входа, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 70 кВт. Помещение располагается на первой линии жилого комплекса "Level Нагатинская". Арендатор: продуктовая сеть "Пятёрочка", договор аренды от 25.11.2024 года на 10 лет, месячная арендная плата за 1-й год - 850 000 рублей, на 2-ой год 1 200 000 рублей (с 16 декабря 2025 г.), на 3-й год 1 500 000 рублей (с 16 декабря 2026) или 5 % от РТО, начиная с 4-ого года аренды размер арендной платы может быть увеличен не более 5% по соглашению сторон. Стоимость 210 млн. рублей. Без комиссии.	210 000 000	18 000 000	11,7	8,57%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/180710
3	Предлагается на продажу торговое помещение с арендатором на Проспекте Мира д. 131к2 (5 минут пешком от м. ВДНХ). 1-я линия! 600 м2 на 1 этаже встроенно-пристроенного здания, 2 отдельных входа с улицы, витринное остекление, высота потолков 3.5 м, зальная планировка. Электрическая мощность 90 кВт, все коммуникации центральные. Место для размещения рекламной вывески. Большой жилой массив, интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендатор: супермаркет "Пятерочка", договор аренды от июля 2018 года на 10 лет, арендная ставка составляет 7% от товарооборота, индексация 5%. Стоимость продажи 180 млн. рублей. Без комиссии.	180 000 000	14 280 000	12,6	7,93%	Malina Property, Александр, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151400
4	Продажа торгового помещения 235 м2 с сетевыми арендаторами на ул. Суворовская, д. 20 (5 минут пешком от метро Преображенская площадь). 1-я линия домов. Помещение 235 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м,	56 300 000	4 680 000	12,0	8,31%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175123

[55] *Скриншоты источников информации приведены в разделе «Приложение 2. 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 отсутствием информации по подсегменту оцениваемых помещений в аналитических источниках (продуктовые магазины).*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 59 из 277

№ п/п	Местоположение	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
	витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом с метро. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Рядом один из крупнейших бизнес-центров класса А на 36 000 чел. Арендаторы: 1. сетевой алкогольный магазин "Красное и Белое", долгосрочный договор, 2. сетевой продуктовый магазни "ВкусВилл", договор на 11 месяцев, Арендный поток по всем арендаторам 390 000 рублей. Стоимость продажи 53 900 000 рублей. Без комиссии.					
5	Продажа торгового помещения 875,8 м2 на ул. Никитинская, д. 10 (7 минут пешком от метро Измайловская). 1 линия домов. Помещение 875,8 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3,9 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение свободного назначения формата Street Retail с сетевым арендатором	218 950 000	18 720 000	11,7	8,55%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178052
6	Продажа торгового помещения 1038 м2 с арендаторами на ул. Плющева, д.14 (5 минут транспортом от метро Шоссе Энтузиастов). 1 линия домов. Помещение 1038 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 2,5-3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 110 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендатор: 1. Супермаркет "Пятерочка", площадь 478,4 м2, месячный арендный поток 700 000 рублей, индексация 5% по соглашению сторон со 2-ого года, договор аренды от 15.07.2021 года на 10 лет. Магазин работает без алкогольной лицензии. 2. Магазин "Магнит косметик", площадь 315,8 м2, месячная арендная плата 506 000 рублей, индексация 5% по соглашению сторон со 2-ого года, договор аренды от 23.06.2021 года на 10 лет. 3. Прикассовая зона: аптека "Будь здоров", табак, сухофрукты, химчистка, месячная арендная плата 278 640 рублей. Общий месячный текущий арендный поток 1 484 640 рублей. Вакантная площадь 45 м2, арендная плата 87 000 рублей. Общий потенциальный арендный поток 1 571 640 рублей. Стоимость продажи 185 млн. рублей. Без комиссии.	210 000 000	18 560 640	11,3	8,84%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164591
7	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	80 000 000	6 240 000	12,8	7,80%	Malina Property, Александр, +7 495 374 90 77; https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 60 из 277

№ п/п	Местоположение	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
8	Продажа торгового помещения с арендаторами 584,1 м2 на ул. Онежская, д. 18 (8 минут пешком от метро "Коптево"). 1 линия домов. Первый этаж 584,1 м2, открытая планировка, три отдельных входа с фасада, высота потолка 3,8 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 120 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Помещение располагается в центре жилого массива	199 000 000	16 632 000	12,0	8,36%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153844
9	Продажа торгового помещения 433 м2 в жилом комплексе Никольские луга, корпус 2.3 (13 минут транспортом от метро Улица Скобелевская). 1 линия домов. Помещение 433 м2, располагается на 1 этаже, стилобат между домами, открытая планировка, три отдельных входа, высота потолка 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 86 кВт. Парковка перед фасадом. Помещение располагается в новом жилом комплексе "Никольские луга". Самая лучшая локация в комплексе. Открытая планировка, помещение отлично просматривается со всех сторон. Высокий рекламный потенциал обусловлен возможностью размещения рекламной вывески. Все квартиры с отделкой в корпусе уже проданы. Дом введен в эксплуатацию. Выдача ключей в декабре 2024 года. Арендатор: супермаркет "Пятёрочка", подписан договор аренды будущей вещи, срок 10 лет, месячная арендная плата на 1-ый год 700 000 рублей, на 2-ой год 1 050 000 рублей или 5% от РТО. Стоимость продажи 145 млн. рублей. Без комиссии.	220 800 000	19 200 000	11,5	8,70%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177078
10	Продажа торгового помещения 445,1 м2 с арендатором супермаркет "Дикси" на Долгопрудной аллее, д. 14к1 (20 минут транспортом от метро Селигерская). 1 линия домов. Помещение 445,1 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, вход на уровне земли (без ступенек и пандусов), высота потолка 4,2 м, окна выходят на две стороны дома. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Расположено напротив наземной парковки Жилого Комплекса. Преимущества местоположения: густонаселенный жилой район. Более 4 500 квартир и 10 000 жильцов в радиусе 500 метров. Остановки общественного транспорта и станция МЦД "Долгопружная" (5 минут пешком). Развитая инфраструктура: наличие парковки, школа, детский сад, магазины, кафе. Арендатор: супермаркет "Дикси", договор аренды от 28.08.2024 года на 10 лет, месячная арендная плата начиная с 25 месяца аренды 950 500 рублей или 5% от РТО. Окупаемость 11,7 лет. Стоимость продажи 133 млн. рублей. Без комиссии.	133 000 000	11 400 000	11,7	8,57%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177471
11	Продажа торгового помещения 781 м2 с сетевыми арендаторами на ул. Академика Волгина, д. 15 корпус 3 (10 минут пешком от метро Беляево). 1 линия домов. Встроенно-пристроенное нежилое здание общей площадью 781 м2. Первый этаж 305 м2, второй этаж 484 м2, отдельный вход с торца + со двора для загрузки, витрины, потолки 3,4 смешанная планировка. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Электрическая мощность 150 кВт. Помещение располагается в густонаселённом жилой район, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Арендаторы: 1. Супермаркет "Верный". 2. Яндекс	224 856 000	18 738 000	12,0	8,33%	Malina Property, Виталий, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/182337

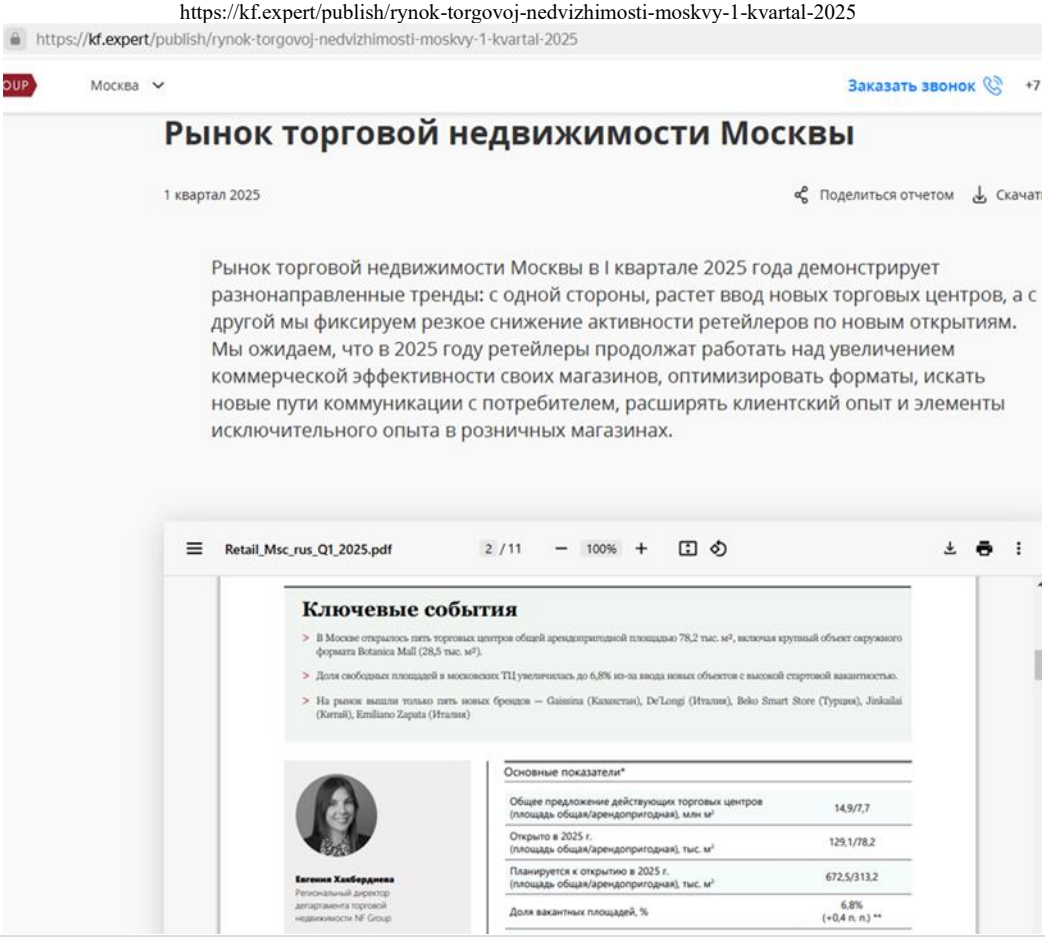
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 61 из 277

№ п/п	Местоположение	Цена продажи, руб.	Годовой арендный поток, руб.	Окупаемость, лет	Величина ставки капитализации, %	Источник
	маркет. Общий месячный арендный поток 1 561 500 рублей. Окупаемость 9,8 лет. Стоимость 224 856 000 рублей вкл. НДС. Без комиссии.					
12	Продажа торгового помещения 306,3 м2 на ул. Салтыковская д. 6/1 корпус 6 (5 минут пешком от метро Новокосино). Помещение 306,3 м2, располагается на 1 этаже, несколько входов, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается на первой линии жилого комплекса, в центре жилого массива. Арендатор: супермаркет "Дикси", договор аренды от 14.05.2024 года на 10 лет, месячная арендная плата 750 000 рублей или 5% от РТО, индексация 5% по соглашению сторон. Стоимость 108 млн. рублей. Без комиссии.	104 000 000	9 000 000	11,6	8,65%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177597
13	Продается арендный бизнес, 482,1 кв. м. Номер лота на нашем сайте: 27553. Продается торговое здание с готовым арендным бизнесом, расположенное на Алтуфьевском шоссе, д. 38, 15 минут пешком от метро Отрадное. Арендатор сеть магазинов автозапчастей "БИБИ", ДДА с 06.10.2021 по 31.03.2029 год, МАП 800т.рублей. Магазин расположен в одноэтажном здании 1983 г. постройки, отдельный вход с фасада, электрическая мощность 75 кВт, парковка, рекламный потенциал. Земельный участок в собственности, площадь 836 м2. Оживленный трафик, крупный жилой массив.	119 000 000	9 600 000	12,4	8,07%	АН INVEST7, +7 916 957-70-06, https://www.cian.ru/sale/commercial/298879925/
14	Продажа торгового помещения 444,7 м2 с арендатором магазин "Магнит" по адресу проспект Куприна, корпус 7.1 (15 минут транспортом от метро Коммунарка). 1 линия домов. Помещение 444,7 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, пять отдельных входов, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение расположено в строящемся комплексе "Бунинские кварталы". ТОПовая локация, напротив будет расположена остановка общественного транспорта. Ввод в эксплуатацию дома будет 4 кв. 2025года. Арендатор: магазин "Магнит", подписан предварительный договор аренды, месячная арендная плата на 1-ый год 1 100 000 рублей, со 2-ого года 1 400 000 рублей. Каникулы с 2 по 6 месяц 800 000 рублей. Привязка к РТО 7%. Индексация не более 5% по соглашению сторон. Стоимость 175 млн. рублей. Без комиссии.	165 000 000	16 800 000	9,8	10,18%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178464
15	Продажа торгового помещения 584,5 м2 на Очаковском шоссе, д.5к5 (3 минуты пешком от метро Аминьевская). 1-я линия домов. Помещение 584,5 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, шесть отдельных входов, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.	300 000 000	23 379 996	12,8	7,79%	Malina Property, Александр, + 7 (495) 374 90 77, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/183298
Среднее значение:					**8,67%**	

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 62 из 277

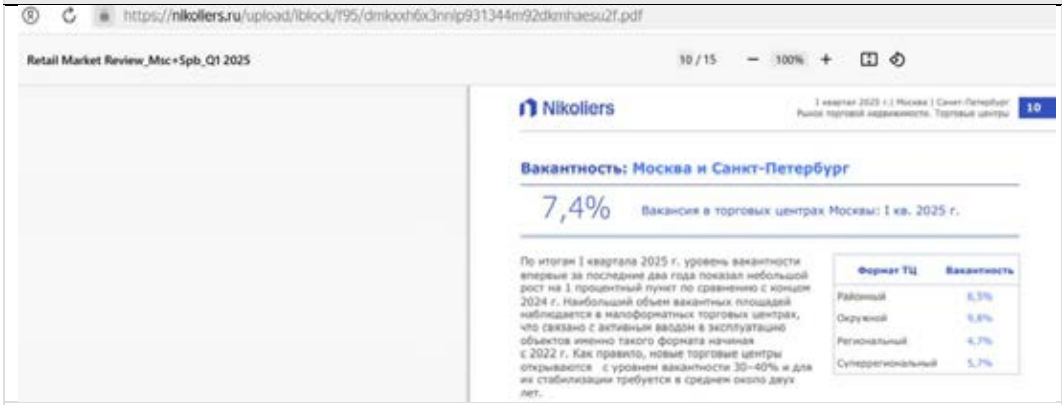
Потери от недоиспользования

Таблица № 15. Текущие потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве[56]

Источник информации	Потери от недоиспользования, %
Консалтинговая компания NF Group, Рынок торговой недвижимости Москвы. 1 квартал 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025  https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025 Москва Заказать звонок +7 Рынок торговой недвижимости Москвы 1 квартал 2025 Поделиться отчетом Скачать Рынок торговой недвижимости Москвы в I квартале 2025 года демонстрирует разнонаправленные тренды: с одной стороны, растет ввод новых торговых центров, а с другой мы фиксируем резкое снижение активности ретейлеров по новым открытиям. Мы ожидаем, что в 2025 году ретейлеры продолжат работать над увеличением коммерческой эффективности своих магазинов, оптимизировать форматы, искать новые пути коммуникации с потребителем, расширять клиентский опыт и элементы исключительного опыта в розничных магазинах. Retail_Msc_rus_Q1_2025.pdf 2 / 11 100% Ключевые события > В Москве открылось пять торговых центров общей арендопригодной площадью 78,2 тыс. м², включая крупный объект окружного формата Botanica Mall (28,5 тыс. м²). > Доля свободных площадей в московских ТЦ увеличилась до 6,8% из-за ввода новых объектов с высокой стартовой вакантностью. > На рынок вышли только пять новых брендов — Gaissina (Казахстан), De'Longi (Италия), Beko Smart Store (Турция), Jinkailai (Китай), Emiliano Zapata (Италия) Евгения Хавердиева Региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group Основные показатели* Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м² — 14,9/7,7 Открыто в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м² — 129,1/78,2 Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м² — 672,5/313,2 Доля вакантных площадей, % — 6,8% (+0,4 п. п.) **	6,80%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 01.01.2025 г. 12. Недозагрузка НАИМЕНОВАНИЕ / СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ / ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) ОТ / ДО Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД — 15,69 — 9,83 — 20,71 Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД — 17,85 — 10,25 — 25,29	15,69% - данные не использовались в дальнейшем расчете в связи с тем, что не подтверждаются другими источниками информации, значительно отличаются
Консалтинговая компания Nikoliers, I квартал 2025 г.| Москва | Санкт-Петербург. Рынок торговой недвижимости. Торговые центры. https://nikoliers.ru/upload/iblock/f95/dmkxxh6x3nnip931344m92dkmhaesu2f.pdf	7,40%

[56] *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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 63 из 277

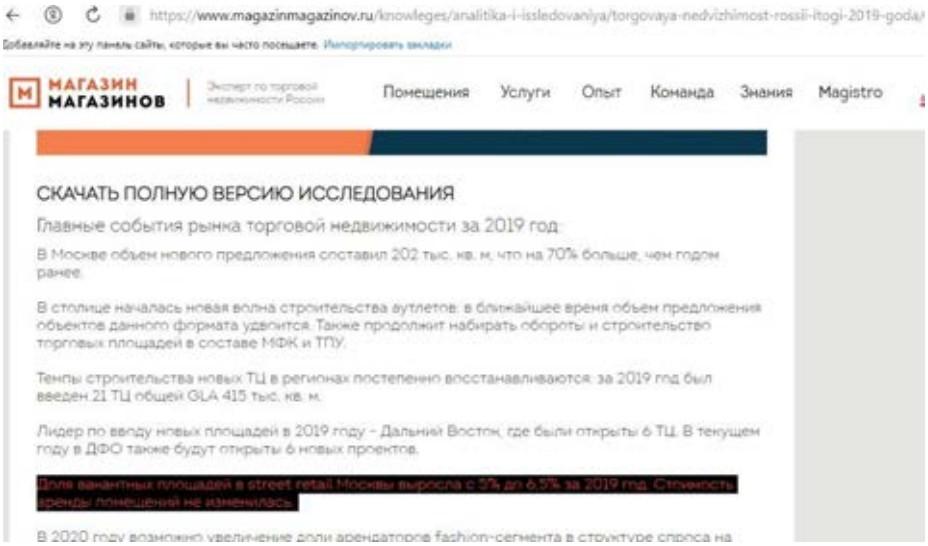
Источник информации	Потери от недоиспользования, %
 https://nikoliers.ru/upload/iblock/f95/dmkoxh6x3nnlp931344m92dkmhaesu2f.pdf Retail Market Review_Msc+Spb_Q1 2025 10 / 15 100% Nikoliers Вакантность: Москва и Санкт-Петербург 7,4% Вакансия в торговых центрах Москвы: I кв. 2025 г. По итогам I квартала 2025 г. уровень вакантности впервые за последние два года показал небольшой рост на 1 процентный пункт по сравнению с концом 2024 г. Наибольший объем вакантных площадей наблюдается в малоформатных торговых центрах, что связано с активным вводом в эксплуатацию объектов именно такого формата начиная с 2022 г. Как правило, новые торговые центры открываются с уровнем вакантности 30–40% и для их стабилизации требуется в среднем около двух лет. Формат ТЦ / Вакантность Районный 8,3% Окружной 9,8% Региональный 4,7% Суперрегиональный 5,7%	
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2025 года, 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 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3784-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodn... 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 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.	9,00%
Среднее значение:	**7,73%**

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 64 из 277

Таблица № 16. 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.)

Источник информации	Потери от недоиспользования, %
Консалтинговая компания NF Group (ранее 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%
Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, декабрь 2019, #MARKETBEAT Q4 2019 (RUS), http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/ (архив оценщика) #MARKETBEAT 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. 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%
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/ https://www.retail.ru/news/cbre-podvela-itogi-2019-goda-v-oblasti-torgovoy-nedvizhimosti-4-dekabrya-2019-1 на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки «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 гарантированно обеспечены спросом со стороны торговых операторов в виду наличия трафика. **Спрос** Макроэкономические факторы (снижение реальных располагаемых доходов населения, инфляция) по-	6,00%

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 65 из 277

Источник информации	Потери от недоиспользования, %
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 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%
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 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

Таблица № 17. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Источник информации	Операционные расходы за один кв. м в год
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 01.01.2025 г. 13. Операционные расходы НАИМЕНОВАНИЕ / СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ / ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) ОТ / ДО Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода) / 24,55 / 18,26 / 30,85 Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) / 23,75 / 15,86 / 30,11	24,55% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) под ред. канд. техн. наук А. Е. Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), май 2025 г.	9 701 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, расположенный в здании 2017 года постройки и имеющий хорошее состояние)

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 66 из 277

Источник информации	Операционные расходы за один кв. м в год
СРД №35, май 2025 г. **1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области** **Использование:** • при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода. Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких). Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой. **Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год**	

№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс		
				A	B	C
1	2	3	4	5	6	7
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764
			Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052

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

В первом квартале 2025 года в Москве открылось пять торговых центров арендопригодной площадью 78,2 тыс. кв. м, что уже составляет 77% от всех открытий 2024 года. До конца 2025 г. ожидается открытие еще 24 торговых центров, что может побить рекорды периода 2017-2024 гг., где максимальное количество открытий произошло в 2021 г. суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м.

В Москве функционирует один торговый центр окружного формата ТРЦ «Botanica Mall» (GLA – 28,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад, ставший самым крупным открытием в 1 квартале 2025 г., а также 3 объекта районного формата – ЗУМ в районе ЗИЛа (GLA – 19,5 тыс. кв. м), АФИ Галерея возле Белорусского вокзала (GLA – 14,7 тыс. кв. м) и Место встречи «Витязь» в районе Коньково (GLA – 10,9 тыс. кв. м), последний открытый ТЦ микрорайонного формата – ТЦ Зёрнышко в жилом массиве района Люблино (GLA – 4,6 тыс. кв. м).

Востребованность торговых центров малого формата в Москве объясняется их ориентацией на жителей ближайших районов. Такие объекты, как правило, располагаются в спальных районах и рассчитаны на удовлетворение базовых потребностей населения. В I квартале 2025 г. девелоперы продолжили реализацию объектов окружного и районного формата (более 15 тыс. кв. м), таких как ТЦ в крупных транспортно-пересадочных узлах (ТПУ) «Ботанический сад» и «Белорусская», а также торговых центров малого формата в жилых районах.

Доля свободных площадей в московских ТЦ выросла до 6,8% в I кв. 2025 г.

Первый квартал 2025 года продемонстрировал смешанные тенденции на рынке торговой недвижимости России. Несмотря на замедление темпов выхода новых иностранных брендов, продолжается рост ввода новых торговых площадей и усиление присутствия отечественных игроков, которые активно работают над своим позиционированием и актуальными форматами.

За 1 квартал 2025 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается.

Диапазон базовых арендных ставок супермаркетов (450-900 кв. м) в 1 квартале 2025 г. составил 18 000-35 000 руб./кв. м/год.

По итогам I кв. 2025 г. положительную динамику посещаемости по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. продолжают демонстрировать малоформатные торговые центры. Высокая посещаемость малых торговых

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 67 из 277

объектов связана с удобством их повседневного использования: расположенные в густонаселенных жилых массивах, районные торговые центры предлагают посетителям оптимальный состав арендаторов для ежедневных покупок – продуктовых, спортивных, социальных, развлекательных объектов.

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. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 252 398 – 337 500 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов за объекты недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 37 829 – 45 742 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Величина скидки на торг для торговых помещений и зданий для населенных пунктов группы А (г. Москва) по данным на 01 апреля 2025 г. составляет 4% при продаже, при аренде – 3%.

Уровень текущих вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 6,8% – 9,0% от потенциального валового дохода, уровень вакансий для торговой недвижимости до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами односторонних экономических, финансовых и политических санкций против РФ (2019 г.) по разным оценкам, составляет 6,0% – 7,6% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 8,67% – 12,0%.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении Объекта оценки не выявлена.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении Объекта оценки не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 68 из 277

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

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

Физическая осуществимость: Учитывая размер объектов недвижимости, их площадь, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объекты в качестве торговых без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у Объекта оценки отдельного входа с улицы, зальной планировки и расположением на первом этаже - наиболее привлекательном для торговых помещений, использование под офисное назначение нецелесообразно. Производственно-складское использование объекта также нецелесообразно в связи с расположением в зоне с ограничением движения грузового транспорта, окружающей застройкой и конструктивными, планировочными характеристиками самого объекта.

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

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

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенных помещений не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объектов недвижимости в качестве торговых помещений. Помещения находятся в хорошем состоянии (не требуют реконструкции или ремонта), имеют отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

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

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием оцениваемых помещений является текущее использование – в качестве торговых помещений, а наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нём здания, в котором расположены оцениваемые помещения.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V 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.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 69 из 277

Согласно п. 2 ФСО V 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. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой 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 наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

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

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

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

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

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

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 70 из 277

актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть 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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 71 из 277

корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:

  -процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;

  -подразумеваемая волатильность;

  -кредитные 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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 72 из 277

для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

Согласно п. 4 ФСО V 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.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 73 из 277

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.

2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.

3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.

4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В связи с тем, что нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 используются в совокупности друг с другом, переданы в аренду одному арендатору, а также приобретались в состав имущества фонда единовременно, при расчете стоимости Оценщик учитывал совместную реализацию объектов. Таким образом, определяется стоимость единого помещения общей площадью 672,40 кв. м. Таким образом, подбиралась одна группа аналогов для 2 нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 74 из 277

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к Отчету.

Таблица № 18. Описание аналогов для оценки стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода[57]

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ул. Беловежская, д. 63	г. Москва, ЗАО, ул. Барвихинская, д. 6	г. Москва, СЗАО, Карамышевская наб., д. 58	г. Москва, ЗАО, ул. Петра Алексеева, д. 12, стр. 23
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	13	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Помещение	Здание	Помещение	Помещение	Здание
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	Подвал, 1, 2	1	1	1 этаж - 437, 4 кв. м, 2 этаж - 429,5 кв. м
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка

[57] *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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 75 из 277

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	х	https://www.cian.ru/sale/commercial/298333056/	https://www.cian.ru/sale/commercial/311063327/	https://www.cian.ru/sale/commercial/309097371/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_10_let_1_mesyats_2907320824
Источник информации	х	АН INVEST7, +7 916 957-70-06	АН MalinaProperty, +7 916 603-02-04	АН Delta estate, +7 923 075-20-18	АН Bridgeford Capital, +7 958 717-53-02
Общая площадь, кв. м	672,40	792,40	509,00	800,00	866,90
Цена предложения, руб.	?	**200 000 000**	**158 000 000**	**270 000 000**	**200 000 000**
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Включен	Включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	х	**252 398**	**310 413**	**337 500**	**276 849**
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках / предложениях

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

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.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 76 из 277

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$К_{обр} = \frac{1}{К_{пр}}, \text{где:}$$

- $К_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $К_{обр}$ – обратный коэффициент.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки оцениваемым правом Объекта оценки 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.

По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.6 Отчета. Объекты-аналоги либо свободны и могут быть сданы в аренду на рыночных условиях, либо имеют заключенные договоры аренды, как и Объект оценки, но различной длительности. При этом подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полученным при интервьюировании (минимальной аренд-

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 77 из 277

ной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды Оценщик не может достоверно утверждать о данном факте. Типичным для торговых объектов является наличие кроме минимальной платы процентной платы от объема продаж. Данная плата может отличаться как по уровню данного процента, так и в зависимости от объема выручки арендатора. Оценщик делает допущение о соответствии данных, указанных в объявлении или при интервьюировании фактически заключенным договорам аренды. По объектам, не имеющим долгосрочных договоров аренды, допускается, что возможно заключение договоров аренды на рыночных условиях или расторжение краткосрочных договоров, в случае если их условия не соответствуют рыночным. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 78 из 277

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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	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

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 25. Скидка на торг при продаже торговых объектов[58]

Величина скидки на торг при продаже торговых помещений и зданий по данным на 01 апреля 2025 г. для населенных пунктов группы А, к которой относится г. Москва, составляет -4,00% ((0,96-1)*100%). Оценщик использовал наиболее актуальные данные по скидке на торг из имеющихся в его распоряжении аналитических материалов.

Таблица № 19. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м	?	252 398	310 413	337 500	276 849
Передаваемые права	вид права	Право общей долевой собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	252 398	310 413	337 500	276 849
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	-	252 398	310 413	337 500	276 849
Дата продажи	дата	23 июня 2025 г.	июн.25	июн.25	июн.25	июн.25
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	252 398	310 413	337 500	276 849
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	242 302	297 996	324 000	265 775
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	**руб./кв. м**	**-**	**242 302**	**297 996**	**324 000**	**265 775**

[58] *Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.04.2025 г., 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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 79 из 277

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

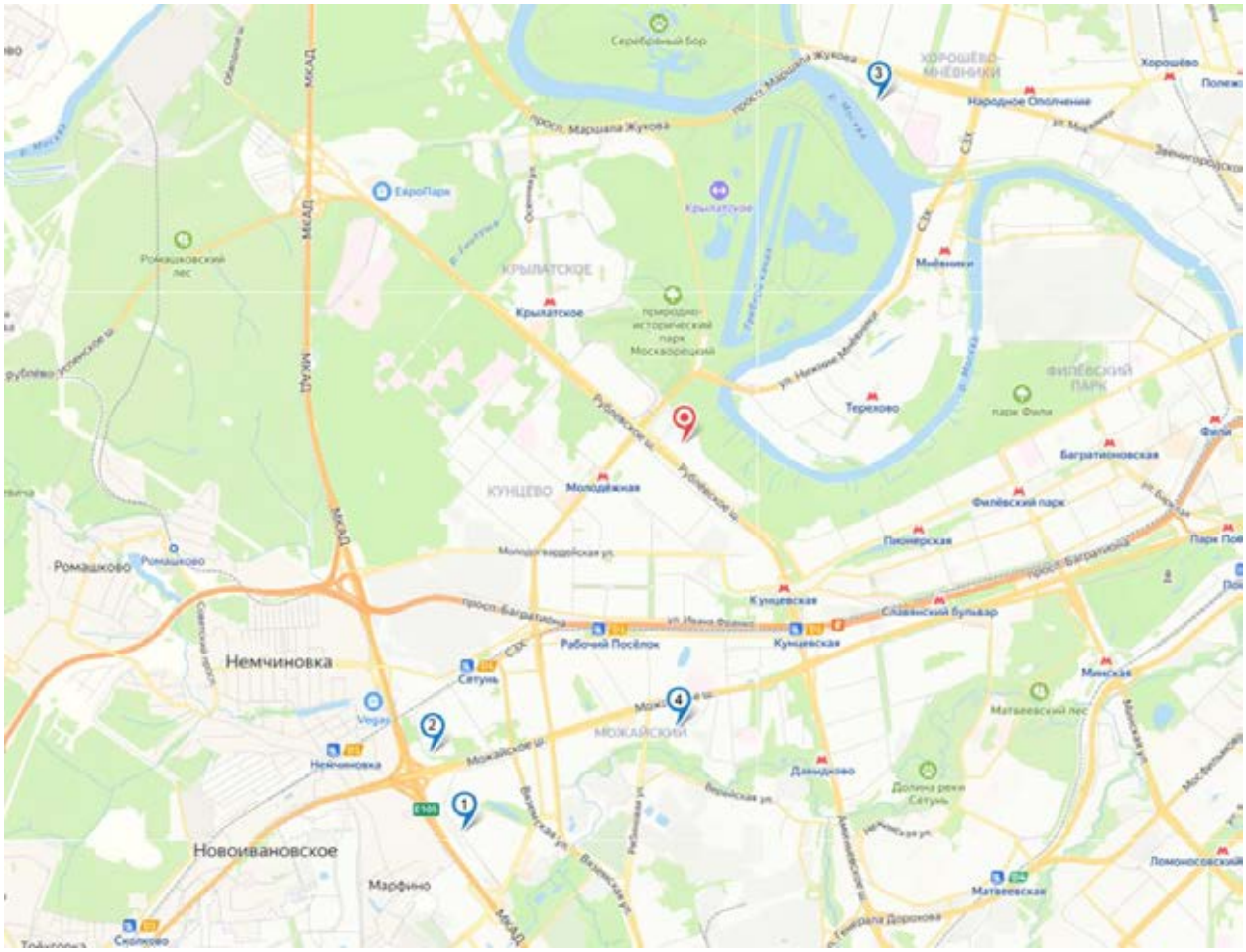


Рис. 26. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки[59]

Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги находятся в западном направлении (ЗАО г. Москвы), в ценовой зоне между ЧТК и МКАД, кроме объекта-аналога №3, который расположен в Северо-Западном административном округе г. Москвы. Поскольку объект-аналог №3 расположен также между ЧТК и МКАД и не имеет существенных различий в локальных характеристиках местоположения, то корректировка не требуется.

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

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

[59] *По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: https://constructor.maps.yandex.ru, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 80 из 277

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,17	1,28	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,18	1,26
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,08	1,16
	от 10 до 15 мин	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00

Рис. 27. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро[60]

Таблица № 20. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин.[61]	13	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Величина корректировки, %		7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г.:

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 28. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии[62]

Использовались средние значения коэффициентов, в связи с отсутствием обстоятельств для использования минимальных или максимальных значений.

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Внутриквартально	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Внутриквартально
Величина корректировки, %		-5,66% =(1/1,06-1)×100%	-5,66%	-5,66%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Объект оценки и объекты-аналоги №№2,3 представляют собой помещения. Объекты-аналоги №№1,4 являются зданиями. Требуется корректировка.

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

[61] *Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 2 Отчета*

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 81 из 277

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	1,03	1,05

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов торговой недвижимости по фактору тип объекта[63]

Использовалось среднее значение коэффициента, в связи с отсутствием обстоятельств для использования минимального или максимального значения.

Таблица № 22. Расчет корректировки на тип объекта

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

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.

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

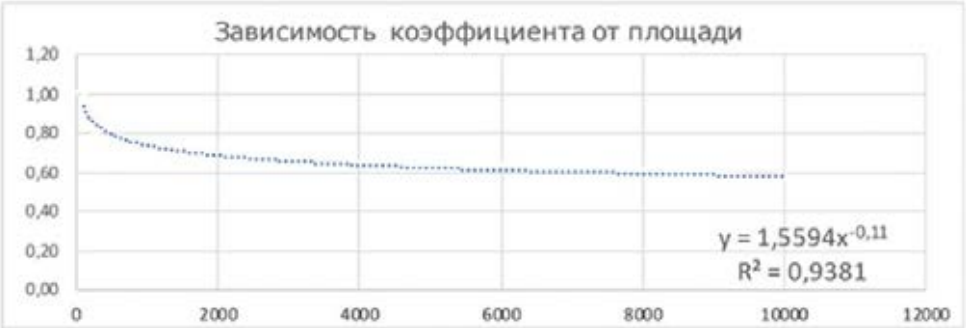


Рис. 30. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади[64]

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш} = (S_{оо}/S_{оа})^{-0,11}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,11 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 23. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,4	792,4	509,0	800,0	866,9
Величина корректировки, %	х	1,82%	-3,02%	1,93%	2,83%

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 82 из 277

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

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2025 г.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Рис. 31. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения[65]

Использовались средние значения коэффициентов, в связи с отсутствием обстоятельств для использования минимальных или максимальных значений.

Таблица № 24. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1[66]	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	264,13	0,00	0,00	0,00	0,82 (=1/1,22)
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89 (=1/1,12)
1 этаж	672,40	264,13	509,00	800,00	437,40	1,00
2 этаж	0,00	264,13	0,00	0,00	429,50	0,92 (=1/0,9)
Общая площадь, кв. м	672,40	792,40	509,00	800,00	866,90	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	0,91	1,00	1,00	0,96	-
Корректировка, %	-	9,60%	0,00%	0,00%	4,27%	-

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

Корректировка на тип парковки. Далее анализируется тип парковки 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.

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

[66] *Точная информация о поэтажной площади отсутствует, поэтому корректировка рассчитывается из допущения о распределении площади по этажам в равной пропорции*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 83 из 277

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,11	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,24

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Рис. 32. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки[67]

Объект оценки оснащен обустроенным парковочным пространством. Однако, учитывая, что указанное пространство не оборудовано контролем доступа, значение корректирующего коэффициента принято на минимальном уровне.

Таблица № 25. Корректировка на тип парковки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка
Величина корректировки, %		5,00%	0,00%	0,00%	5,00%

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

Корректировка на 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.

Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $Ц_{пр.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (1-ABS) / S, где:

- К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 84 из 277

- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц (1-ABS) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 85 из 277

Таблица № 26. Расчет стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	242 302	297 996	324 000	265 775
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	13	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности	В транспортной доступности
Корректировка	х	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Внутриквартально
Корректировка	х	-5,66%	-5,66%	-5,66%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Здание	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка	х	-3,85%	0,00%	0,00%	-3,85%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	672,4	792,4	509,0	800,0	866,9
Корректировка	х	1,82%	-3,02%	1,93%	2,83%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	Подвал, 1, 2	1	1	1 этаж - 437, 4 кв. м, 2 этаж - 429,5 кв. м
Корректировка	х	9,60%	0,00%	0,00%	4,27%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка
Корректировка	х	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*х*	*1,14*	*0,98*	*1,03*	*1,16*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	х	**275 591**	**291 735**	**333 368**	**307 844**

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 86 из 277

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коэффициент вариации	*x*	*8,15%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	*x*	*17,33%*			
Общая валовая коррекция, %	***x***	***32,93***	***15,68***	***14,59***	***22,95***
1-ABS (общая валовая коррекция)	*x*	*0,67*	*0,84*	*0,85*	*0,77*
Весовой коэффициент		*0,21*	*0,27*	*0,27*	*0,25*
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**303 570**	**58 890**	**78 381**	**90 720**	**75 579**
Общая площадь, кв. м	672,4				
Стоимость оцениваемого объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода с НДС, руб.	**204 120 468**				

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 87 из 277

6.2. Затратный подход

В соответствии с п. 24 ФСО V 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.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. B8, B9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение Объекта оценки. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемые помещения, невозможно, поскольку большинство их конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемые встроенные помещения, но это приведет к искаженным результатам. На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках настоящей работы отказался от оценки Объекта оценки методами затратного подхода.

6.3. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V 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.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 88 из 277

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

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

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

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

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 (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости[68];

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(c) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(a) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(c) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не

[68] *Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 89 из 277

представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = -\sum_{q=1}^{r}\frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^{k}\frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта[69];
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- 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 капитализация.

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста. Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков (метод, основанный на расчете приведенной стоимости). Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения

[69] *Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 90 из 277

справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Согласно п. 18 ФСО V 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.

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период целесообразно принимать длительностью 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,52[70] года (исходя из даты оценки – 23 июня 2025 г.). Последний год прогнозного периода – 2028 г.

6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет и прогнозирование номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3 Отчета);

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

[70] *0,52 года – доля года с даты оценки (23 июня 2025 г.) по 31 декабря 2025 г.*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 91 из 277

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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 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.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.

В связи с тем, что нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 используются в совокупности друг с другом, переданы в аренду одному арендатору, а также приобретались в состав имущества фонда единовременно, при расчете стоимости Оценщик учитывал совместную реализацию объектов. Таким образом, определяется стоимость единого помещения общей площадью 672,40 кв. м. и подбиралась одна группа аналогов для 2 нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки.

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.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 92 из 277

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год с НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. Перечень элементов сравнения, используемых при проведении расчета, представлен в п. 6.1.4 Отчета.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 27. Описание объектов-аналогов для определения рыночной ставки аренды[71]

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ЗАО, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2	г. Москва, ЗАО, ул. Боженко, д. 2/42	г. Москва, ЗАО, ул. Толбухина, д. 9, корп. 1	г. Москва, СЗАО, просп. Маршала Жукова, д. 30	г. Москва, ЗАО, Можайское ш., д. 39
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	13	В транспортной доступности	В транспортной доступности	8	В транспортной доступности
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение

[71] *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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 93 из 277

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Без отделки (предусмотрены арендные каникулы, компенсация ремонта)	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	1	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	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	Не включены	Включены
Точная ссылка	х	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_kv_7461192687	https://www.cian.ru/rent/commercial/284901371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/315722848/	https://www.cian.ru/rent/commercial/310329225/
Источник информации	х	Евгений, +7 938 222-55-32	+7 916 042-71-85	УК КРОСТ, +7 983 471-63-51	Александр Сизенев, +7 985 700-04-80
Общая площадь, кв. м	672,40	210,00	158,70	324,30	258,40
Арендная ставка, руб./кв. м в год	**?**	**36 000**	**37 829**	**43 000**	**45 510**
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		**43 200**	**37 829**	**45 742***	**45 510**
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

* В арендную ставку объекта-аналога №3 не включены эксплуатационные расходы. Расчет ведется с учетом расходов на эксплуатацию, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога №3 на величину указанных расходов. Величина корректировки определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2025 г.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 94 из 277

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,55	18,26	30,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,75	15,86	30,11

Рис. 33. Величина операционных расходов, %[72]

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	100

Рис. 34. Состав операционных расходов, %[73]

Согласно представленным данным величина операционных расходов, для объектов в пределах МКАД составляет 24,55% от величины потенциального валового дохода. Данная величина не включает в себя расходы на коммунальные услуги, которые в составе операционных расходов занимают 23%, то есть 24,55% составляют 77% всех операционных расходов. Учитывая, что эксплуатационные расходы занимают 20% от величины всех операционных расходов, корректировка для объекта-аналога №3 составит 6,38% (= (24,55%×20%)/77%).

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$К_{обр} = \frac{1}{К_{пр}}, \text{где:}$$

- $К_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $К_{обр}$ – обратный коэффициент.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как Объект оценки, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, которые передаются на праве аренды. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 95 из 277

влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.6 Отчета. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 96 из 277

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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости,

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 35. Скидка на торг при аренде[74]

Величина скидки на торг при аренде торговых помещений и зданий по данным на 01 апреля 2025 г. для населенных пунктов группы А, к которой относится г. Москва, составляет -3,00% ((0,97-1)*100%). Оценщик использовал наиболее актуальные данные по скидке на торг из имеющихся в его распоряжении аналитических материалов.

Таблица № 28. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	43 200	37 829	45 742	45 510
Передаваемые права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	43 200	37 829	45 742	45 510
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	-	43 200	37 829	45 742	45 510
Дата продажи	дата	23 июня 2025 г.	июн.25	июн.25	июн.25	июн.25
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	43 200	37 829	45 742	45 510
Совершенная сделка/предложение	тип	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	41 904	36 694	44 370	44 145
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	**руб./кв. м/год**	**-**	**41 904**	**36 694**	**44 370**	**44 145**

[74] *Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.04.2025 г., 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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 97 из 277

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

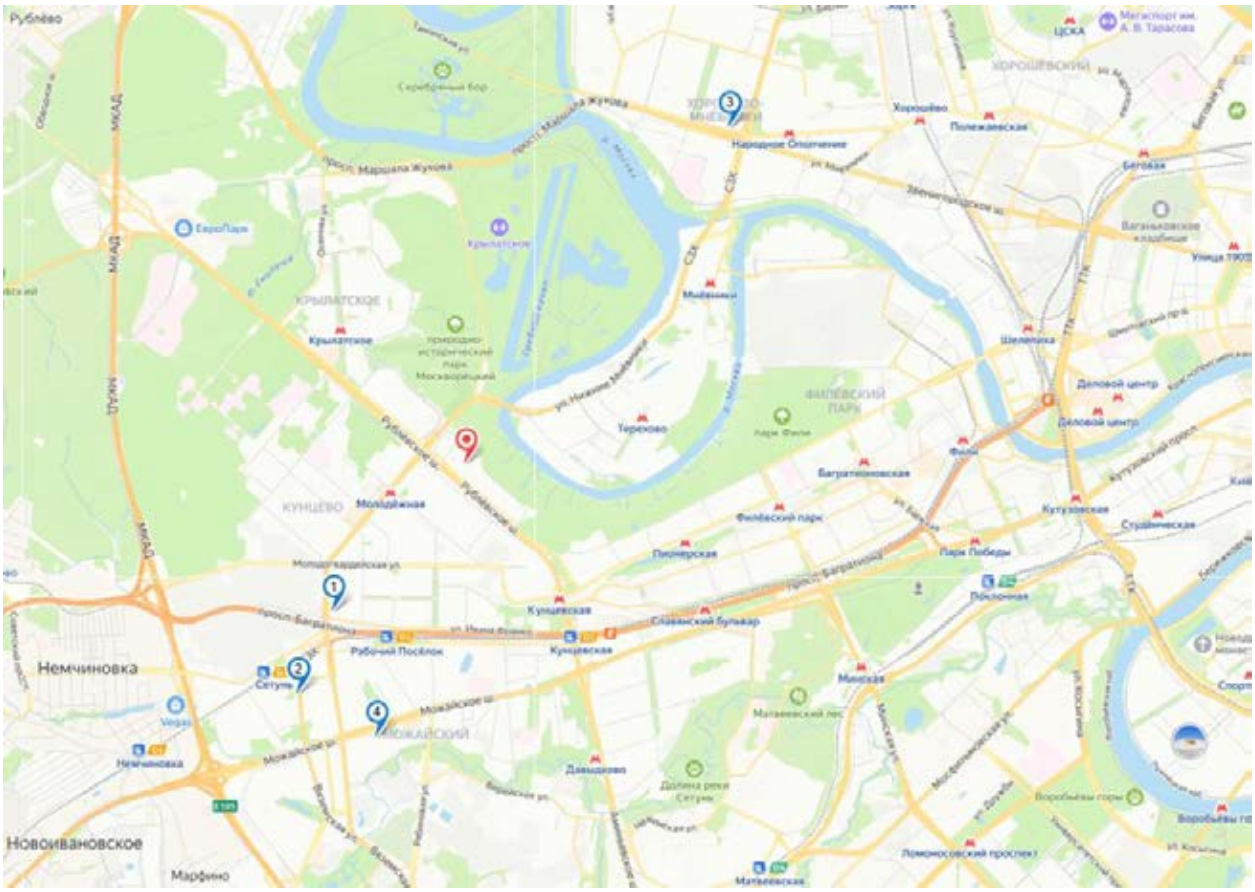


Рис. 36. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки[75]

Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги находятся в западном направлении (ЗАО г. Москвы), в ценовой зоне между ЧТК и МКАД, кроме объекта-аналога №3, который расположен в Северо-Западном административном округе г. Москвы. Поскольку объект-аналог №3 расположен также между ЧТК и МКАД и не имеет существенных различий в локальных характеристиках местоположения, то корректировка не требуется.

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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г., согласно которому удаленность от станции метро оказывает следующее влияние для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК):

[75] *По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: https://constructor.maps.yandex.ru, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 98 из 277

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,17	1,28	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,18	1,26
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,08	1,16
	от 10 до 15 мин	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00

Рис. 37. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро[76]

Таблица № 29. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин.[77]	13	В транспортной доступности	В транспортной доступности	8	В транспортной доступности
Величина корректировки, %		7,00%	7,00%	-7,00%	7,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г.

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 38. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии[78]

Использовались средние значения коэффициентов, в связи с отсутствием обстоятельств для использования минимальных или максимальных значений.

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Внутриквартально	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Величина корректировки, %		-5,66% =(1/1,06-1)×100%	-5,66%	-17,36% =(1/1,21-1)×100%	-17,36%

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

Корректировка на площадь улучшений. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты предлагаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами)

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

[77] *Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 2 Отчета*

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 99 из 277

с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

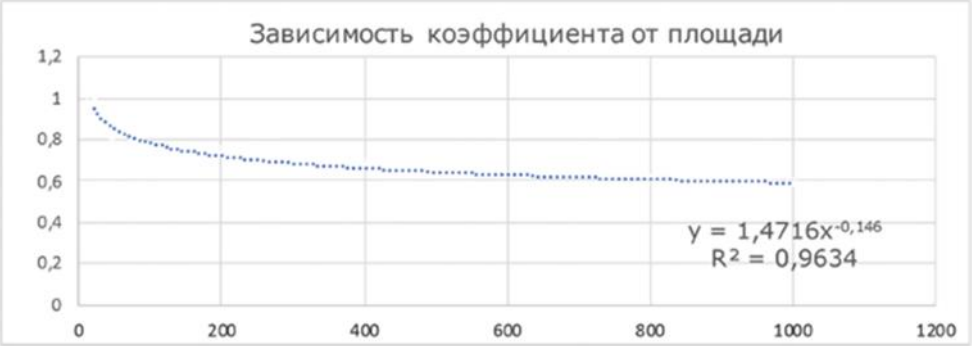


Рис. 39. Зависимость арендной ставки торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади[79]

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш}=(S_{оо}/S_{оа})^{-0,146}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,146 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 31. Корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	672,4	210,0	158,7	324,3	258,4
Корректировка	х	-15,63%	-19,01%	-10,10%	-13,03%

Корректировка на техническое состояние. В результате рассмотрения объектов Оценщик установил отсутствие необходимости вводить корректировку. Объект оценки и объекты-аналоги №№2-4 имеют стандартную отделку в хорошем состоянии. Объект-аналог №1 находится в состоянии без отделки, однако, арендодателем предусмотрены арендные каникулы, компенсация ремонта, т.е. неуплата арендатором арендной платы в счет временных или финансовых издержек на проведение ремонтных работ, что приводит к состоянию объекта с отделкой. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1 этажах, корректировка не требуется.

Корректировка на тип входа. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов отдельного входа с улицы и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2025 г.

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 100 из 277

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,21	1,11	1,31

Рис. 40. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа[80]

Таблица № 32. Корректировки на отдельный вход

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	21,00%

Корректировка на тип парковки. Далее анализируется тип парковки 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.

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,11	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,24

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Рис. 41. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки[81]

Объект оценки и объект-аналог №3 оснащены обустроенным парковочным пространством. Учитывая, что указанное пространство у Объекта оценки и объекта-аналога №3 не оборудовано контролем доступа, значение корректирующего коэффициента для объектов-аналогов со стихийной парковкой принято на минимальном уровне.

Таблица № 33. Корректировка на тип парковки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка
Величина корректировки, %	х	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%

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

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 101 из 277

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

Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

Далее приводятся итоговые корректировки арендных ставок сравниваемых объектов, согласование их откорректированных ставок и определение арендной ставки Объекта оценки. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 102 из 277

Таблица № 34. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	41 904	36 694	44 370	44 145
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	13	В транспортной доступности	В транспортной доступности	8	В транспортной доступности
Корректировка	х	7,00%	7,00%	-7,00%	7,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	х	-5,66%	-5,66%	-17,36%	-17,36%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	672,4	210,0	158,7	324,3	258,4
Корректировка	х	-15,63%	-19,01%	-10,10%	-13,03%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Без отделки (предусмотрены арендные каникулы, компенсация ремонта)	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	21,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Обустроенное парковочное пространство	Стихийная парковка
Корректировка	х	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 103 из 277

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*x*	*0,89*	*0,86*	*0,69*	*0,98*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	**37 474**	**31 500**	**30 658**	**43 133**
Коэффициент вариации	*x*	*16,29%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	*x*	*28,92%*			
Общая валовая коррекция, %	***x***	***33,29***	***36,67***	***34,45***	***63,39***
1-ABS (общая валовая коррекция)	*x*	*0,67*	*0,63*	*0,66*	*0,37*
Весовой коэффициент		*0,29*	*0,27*	*0,28*	*0,16*
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**34 814**	**10 767**	**8 592**	**8 654**	**6 801**

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 104 из 277

Определение корректировок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

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 (авансирование) или наличие гарантийного платежа, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Учитывая сложившуюся на дату оценки на рынке недвижимости неопределенность, используется переменная величина недозагрузки при сдаче в аренду: до конца 2025 г. – текущая рыночная вакансия в размере 7,73% (см. п. 4.4 Отчета); в 2027 г., 2028 г. и постпрогнозном периоде в размере 6,44% – данные по вакансии за последний стабильный с точки зрения экономики РФ год (до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами экономических, финансовых и политических санкций против РФ), а именно 2019 г.; в 2026 г. – среднее значение между текущей рыночной вакансией и вакансией за последний стабильный период 7,09%. Использование переменных данных о величине недозагрузки соответствует прогнозам участников рынка.

Оценщик допускает, что к 2027 г. ситуация на рынке торговой недвижимости стабилизируется в связи с низким вводом новых площадей и реконцепцией имеющихся торговых пространств (анализ величин текущей вакансии и вакансии до появления коронавирусной инфекции COVID-19 и до введения западными странами экономических, финансовых и политических санкций против РФ представлен в разделе 4.4. Отчета).

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 35. Расчет действительного (эффективного) валового дохода (с НДС, без коммунальных расходов)

Период	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м /год	34 814	38 034	40 107	41 772	43 505
Площадь, кв. м	672,40				
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	23 408 934	25 574 260	26 968 057	28 087 231	29 252 852
Потери от недоиспользования, %	7,73%	7,09%	6,44%		
Потери от неплатежей, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	21 598 643	23 761 897	25 231 314	26 278 414	27 368 968

Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года носит долгосрочный характер (заключен на 10 лет). Согласно Дополнительному соглашению №5 от 28 декабря 2023 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г. начиная с 01 января 2024 года размер ежемесячной минимальной ставки арендной платы составляет 1 652 400 руб. в месяц с НДС или 29 490 руб./кв. м в год с НДС.

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

В результате расчетов, проведенных Оценщиком в выше представленной таблице, арендная ставка за оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки составляет 32 122 руб./кв. м в год с НДС с учетом типичной

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 105 из 277

рыночной недозагрузки[82] (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 8%. С учетом состава арендной ставки оцениваемых помещений (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений), вариативности ставок аренды на рынке - условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика изменения ретроспективных показателей обусловлена фиксированными условиями долгосрочного договора.

В течение прогнозного периода арендная ставка индексируется на темп роста. В качестве темпа роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год, что отражает прогнозы рынка торговой недвижимости. Расчет величины денежного потока в постпрогнозном периоде осуществляется аналогично. Согласно анализу, проведенному Оценщиком, использование данного темпа роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки (п. 4.1 Отчета).

Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает все операционные расходы, кроме коммунальных платежей, услуг связи (интернет, телефония). Коммунальные платежи и услуги связи оплачиваются арендаторами дополнительно сверху арендной платы. Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы за исключением коммунальных платежей.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для торговых помещений была принята как среднее значение величины операционных расходов:

Таблица № 36. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

<table>
<tr><th>Источник информации</th><th>Операционные расходы за один кв. м в год</th></tr>
<tr><td>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 01.01.2025 г.
13. Операционные расходы
<table>
<tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr>
<tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr>
<tr><td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td><td>24,55</td><td>18,26</td><td>30,85</td></tr>
<tr><td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td><td>23,75</td><td>15,86</td><td>30,11</td></tr>
</table></td><td>24,55% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) без учета коммунальных платежей</td></tr>
<tr><td>Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) под ред. канд. техн. наук А. Е. Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), май 2025 г.</td><td>9 701 руб. за кв. м в год с НДС с учетом коммунальных платежей (использовалось значение для класса В, к которому наиболее вероятно можно отнести Объект оценки, расположенный в здании 2017 года постройки и имеющий хорошее состояние)</td></tr>
</table>

[82] *7,73% (согласно разделу 4.4. Отчета)*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 106 из 277

Источник информации	Операционные расходы за один кв. м в год
СРД №35, май 2025 г. **1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области** **Использование:** • при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода. Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких). Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.	

Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год

№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс		
				A	B	C
1	2	3	4	5	6	7
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764
			Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052

Таблица № 37. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету по данным Справочника ABN Group

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	24,55%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	23 408 934
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	5 746 893
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. на кв. м в год	8 547

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) под ред. канд. техн. наук А. Е. Яскевича (ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), май 2025 г.) операционные расходы на кв. м в год составляют 9 701 руб. с учетом коммунальных платежей (для объектов класса В, к которым можно отнести Объект оценки). Таким образом, без учета коммунальных платежей расходы составят 9 701 руб.*(100%-23%*) = 7 470 руб. с НДС.

* Согласно представленным данным Справочника ABN Group величина коммунальных платежей в составе операционных расходов для объектов торгового назначения составляет 23%.

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	100

Рис. 42. Состав операционных расходов, %[83]

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 107 из 277

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

Таблица № 38. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Торговая недвижимость	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 1	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС по источнику 2	Операционные расходы, руб. на кв. м с НДС, среднее значение	Операционные расходы, руб. с НДС
Операционные расходы	8 547	7 470	8 008	5 384 783

Данные о фактических расходах собственника Оценщику не предоставлены в связи с политикой конфиденциальности правообладателя, в связи с этим провести их сопоставление не представляется возможным.

Расходы собственника индексируются на темп роста аналогичный темпу роста арендных ставок (инфляцию).

Дополнительные доходы от эксплуатации Объекта оценки, 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 № 39. Расчет чистого операционного дохода

Период	23.06.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	21 598 643	23 761 897	25 231 314	26 278 414	27 368 968
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	5 384 783	5 882 876	6 203 492	6 460 937	6 729 066
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	-	-	-	-	-
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС в год	16 213 859	17 879 022	19 027 822	19 817 476	20 639 902
Период	0,52[84]	1,00	1,00	1,00	1,00
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС за период	**8 467 238**	**17 879 022**	**19 027 822**	**19 817 476**	**20 639 902**

6.3.4. 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.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)[85], валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

[84] *0,52 года – доля года с даты оценки (23 июня 2025 г.) по 31 декабря 2025 г.*

[85] *Применим в рамках оценки бизнеса*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 108 из 277

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость[86]

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговых помещений в размере 10,75%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

Таблица № 40. Данные о прогнозном темпе инфляции

Источник	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период[87]
Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов (дата публикации 30 апреля 2025 г.), https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html	9,3%	5,4%	4,0%	4,0%	4,0%

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

[87] *В связи с отсутствием прогнозных данных принимаются значения наиболее близких периодов*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 109 из 277

Источник	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период[87]

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funktsionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametr...

Министерство экономического развития Российской Федерации

Рус ▾ Поиск

Прогнозы социально-экономического развития

Приоритетные направления / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического...

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов

30 апреля 2025 21:00

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов

(PDF 288Kb)

Приложение

(DZ 221Kb)

Министерство экономического развития Российской Федерации

Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 года

Базовый вариант

		2024	2025	2026	2027	2028
		отчет	оценка	прогноз		
Цена на нефть марки Юралс, долл. США за баррель		66,6	56,0	61,0	63,0	65,0
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	109,5	107,6	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	108,5	109,3	105,4	104,0	104,0

Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: май 2025 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)	9,2%	5,5%	4,3%	4,3%	4,3%

https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Банк России — Поиск по сайту — Обратиться в Банк России

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: май 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 (7,1)	4,6 (4,8)	4,2 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,2 (9,5)	5,5 (5,6)	4,3 (4,3)

Значение инфляции, принимаемое к расчету, %	**9,25%**	**5,45%**	**4,15%**	**4,15%**	**4,15%**

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 110 из 277

Таблица № 41. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	10,75% (согласно п. 4.4 Отчета)				
Долгосрочный темп роста в год, %	9,25%	5,45%	4,15%	4,15%	4,15%
Ставка дисконтирования, %	20,00%	16,20%	14,90%	14,90%	14,90%

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.

6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

$$\text{PV} = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \ldots \times (1+i_m)^{t_n-t_{n-1}}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV –денежный поток 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: 0,26=0,52 года / 2.

Таблица № 42. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	23.06.2025-31.12.2025	2026	2027	2028
Денежный поток (ЧОД), руб. с НДС	8 467 238	17 879 022	19 027 822	19 817 476
Период	0,52	1,52	2,52	3,52
Середина периода (период дисконтирования)	0,26	1,02	2,02	3,02
Ставка дисконтирования	20,00%	16,20%	14,90%	14,90%
Коэффициент дисконтирования	0,9535	0,8434	0,7299	0,6352
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	8 073 524	15 079 138	13 888 163	12 588 385

6.3.6. Расчет постпрогнозной 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.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 111 из 277

Таблица № 43. 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;

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 № 44. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб.

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб. с НДС	20 639 902
2	Ставка капитализации (согласно п. 4.4 Отчета)	10,75%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. с НДС (3=1/2)	191 932 782
4	Период дисконтирования	3,52
5	Коэффициент дисконтирования[88]	0,5926
6	**Текущая постпрогнозная стоимость, руб. с НДС (6=3*5)**	**113 737 531**

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,52.

6.3.7. 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 постпрогнозной стоимости.

Таблица № 45. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Период	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. с НДС	8 073 524	15 079 138	13 888 163	12 588 385	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. с НДС					113 737 531
Стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	**163 366 742**				

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов

[88] *Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета*

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 112 из 277

оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 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.

Рыночный (сравнительный) 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.

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 оцениваемых помещений 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, пересекаются.

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. 43. Неопределенность величины стоимости при рыночном (сравнительном) подходе[89]

[89] *«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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 113 из 277

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. 44. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе[90]

Таблица № 46. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины 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 № 47. Неопределенность величины стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	204 120 468	163 366 742	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	179 626 012	136 411 229	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	228 614 924	190 322 254	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	-
	179 626 012	*190 322 254*	
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходам пересекаются			

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

На основании п. 12 ФСО V значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка: в связи с этим Оценщик присвоил больший ранг доходному подходу по факторам учета задачи оценки, учета специфики объекта и рыночной ситуации.

Таблица № 48. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	57,1%
Рыночный (сравнительный) подход	3	42,9%
Сумма	**7**	**100,0%**
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
Сумма	**8**	**100%**
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	57,1%
Рыночный (сравнительный) подход	3	42,9%
Сумма	**7**	**100,0%**
Учет задачи оценки		
Доходный подход	4	57,1%
Рыночный (сравнительный) подход	3	42,9%
Сумма	**7**	**100,0%**

[90] *«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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 114 из 277

Таблица № 49. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Рыночный (сравнительный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	17,14%	12,86%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	14,29%	10,71%
Учет задачи оценки	20,00%	11,43%	8,57%
Весовой коэффициент подхода	**100,00%**	**55,36%**	**44,64%**

Таблица № 50. Согласование промежуточных результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки

Подходы	Стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Рыночный (сравнительный) подход, руб.	204 120 468	44,64%
Доходный подход, руб.	163 366 742	55,36%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	**181 560 370**	

Таблица № 51. Итоговое значение стоимости Объекта оценки

Показатели	Значение
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	181 560 370
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	151 300 308
Итоговая стоимость, округленно (Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595), без НДС, руб. в том числе:	**151 300 000**[91]
Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, руб.	*117 840 000*
Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, руб.	*33 460 000*

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне ±20% от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

Таким образом,

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилого помещения общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, расположенных на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н и помещение 1Н, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер

---

[91] *Приведенные далее стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку*

Стоимость каждого из помещений, входящих в состав Объекта оценки, определялась пропорционально его площади в общей площади помещений.

В связи с тем, что нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 и нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 используются в совокупности друг с другом, переданы в аренду одному арендатору, а также приобретались в состав имущества фонда единовременно, при расчете стоимости Оценщик учитывал совместную реализацию объектов. Таким образом, определяется стоимость единого помещения общей площадью 672,40 кв. м. Данные о стоимости каждого из помещений представлены справочно и не могут рассматриваться как итоговая величина их стоимости в случае раздельной продажи.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 115 из 277

77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, по состоянию на 23 июня 2025 г.[92] составляет:

151 300 000 (Сто пятьдесят один миллион триста тысяч) рублей без учета НДС[93],

в том числе:

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 составляет:

117 840 000 (Сто семнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей без учета НДС;

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 составляет:

33 460 000 (Тридцать три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС.

Справедливая (рыночная) стоимость[94] права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, общей площадью 4 256 кв. м (доля арендатора 103,62 кв. м), кадастровый номер: 77:07:0002001:8221, принята равной:

0 (Ноль) рублей РФ.[95]

---

[92] *С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета*

[93] *Приведенные далее стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку*

[94] *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.*

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

Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения). Кроме того, на основании ст. 552 ГК РФ «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 116 из 277

ПРИЛОЖЕНИЯ

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 117 из 277

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 44
к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «26» ноября 2019 г.

г. Москва **«16» июня 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», «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**,

заключили настоящее Задание на оценку № 44 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 справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества, составляющего Фонд, проводится нижеуказанным специалистом-оценщиком (далее- «Оценщик»), имеющим соответствующую квалификацию и образование:

2.1. Антонова Екатерина Викторовна, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000660 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, квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: № 040974-1 от 10 июля 2024 года по направлению «Оценка недвижимости», № 045583-2 от 15 ноября 2024 года «Оценка движимого имущества», членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3945 от 18 сентября 2018 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53. 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, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 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 2 000 001 000 (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

Передан через Диадок 16.06.2025 14:36 GMT+03:00
0b8a827c-d645-4644-b3b3-a8c042ad3a30
Страница 1 из 7

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 118 из 277

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, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2;
- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595, с учетом прав аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2.

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

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

8. Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления:

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

Основание для установления предпосылок справедливой 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

Передан через Диадок 16.06.2025 14:36 GMT+03:00
0b8a827c-d645-4644-b3b3-a8c042ad3a30
Страница 2 из 7

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 119 из 277

определяемой стоимости.

9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 23.06.2025 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.

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

Передан через Диадок 16.06.2025 14:36 GMT+03:00
0b8a827c-d645-4644-b3b3-a8c042ad3a30
Страница 3 из 7

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 120 из 277

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.

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

Передан через Диадок 16.06.2025 14:36 GMT+03:00
0b8a827c-d645-4644-b3b3-a8c042ad3a30
Страница 4 из 7

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 121 из 277

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:

- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н, общей площадью 523,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.
- нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н, общей площадью 148,7 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0002001:7595 - право общей долевой собственности, ограничения (обременения) права- аренда.
- земельный участок, кадастровый номер 77:07:0002001:8221, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2 – право аренды, доля арендатора 103,62 кв. м, ограничения (обременения) права- не зарегистрированы.

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 16.06.2025 14:36 GMT+03:00
0b8a827c-d645-4644-b3b3-a8c042ad3a30
Страница 5 из 7

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 122 из 277

- 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 **23.06.2025 г.**

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

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** /

Исполнитель: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Адрес места 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 16.06.2025 14:36 GMT+03:00
0b8a827c-d645-4644-b3b3-a8c042ad3a30
Страница 6 из 7

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 123 из 277

Идентификатор документа 0b8a827c-d645-4644-b3b3-a8c042ad3a30

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 "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	04F3868000C78103804907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	16.06.2025 14:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02CEA769001BB258A048756E338AF2F8B с 01.11.2024 09:14 по 01.02.2026 09:14 GMT+03:00	16.06.2025 16:28 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

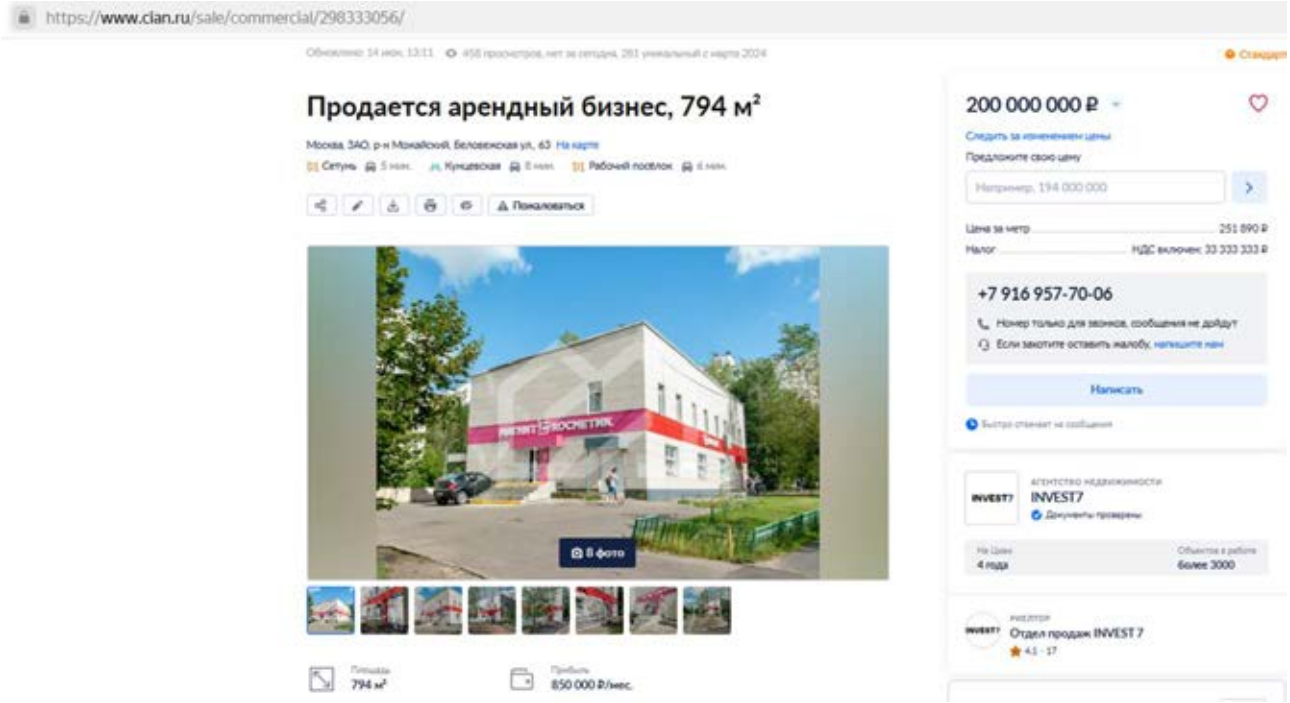
Страница 7 из 7

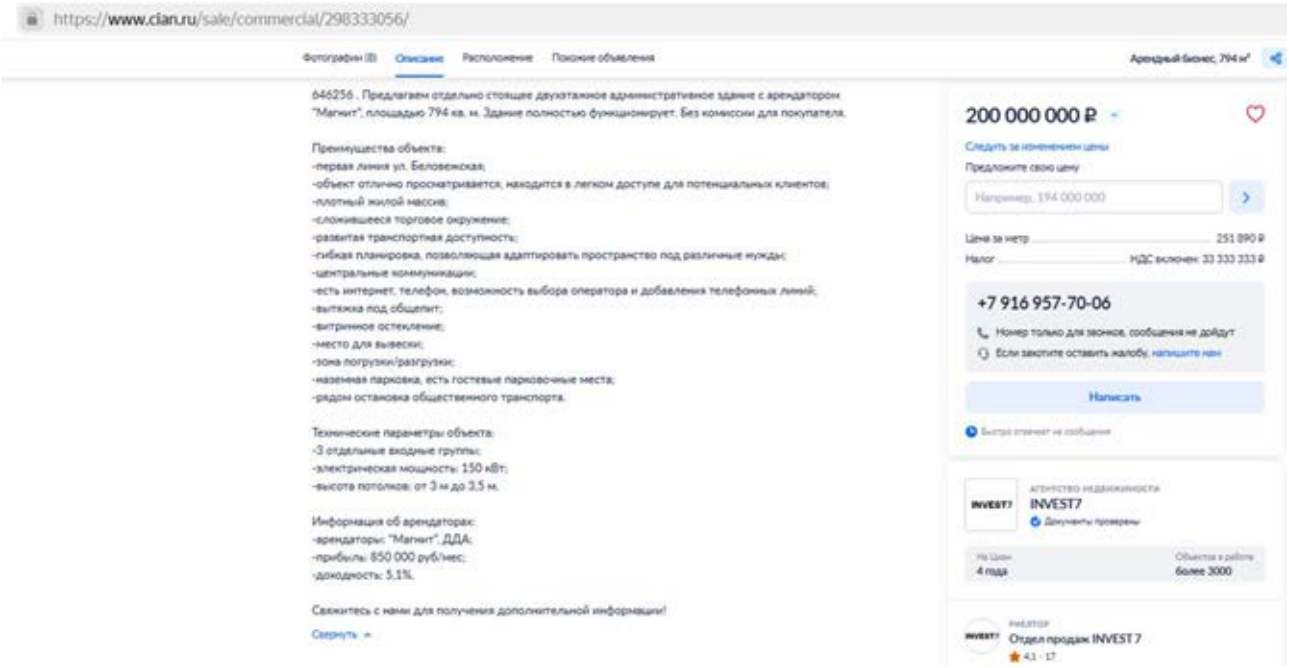
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 124 из 277

Приложение 2. Рыночная информация

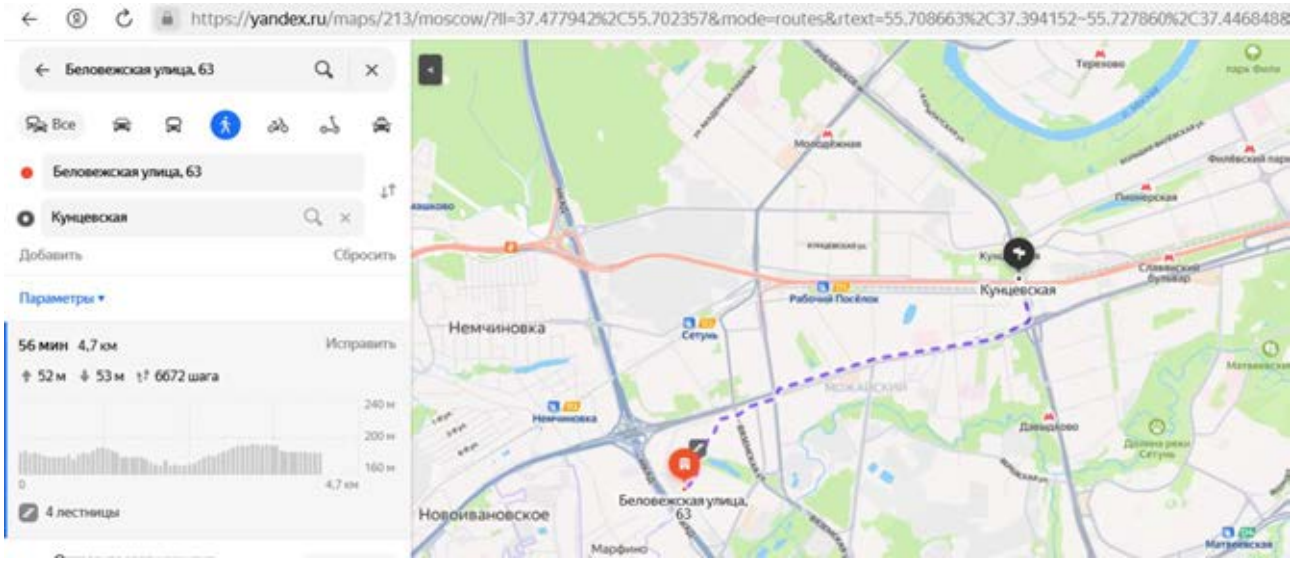
Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

https://www.cian.ru/sale/commercial/298333056/

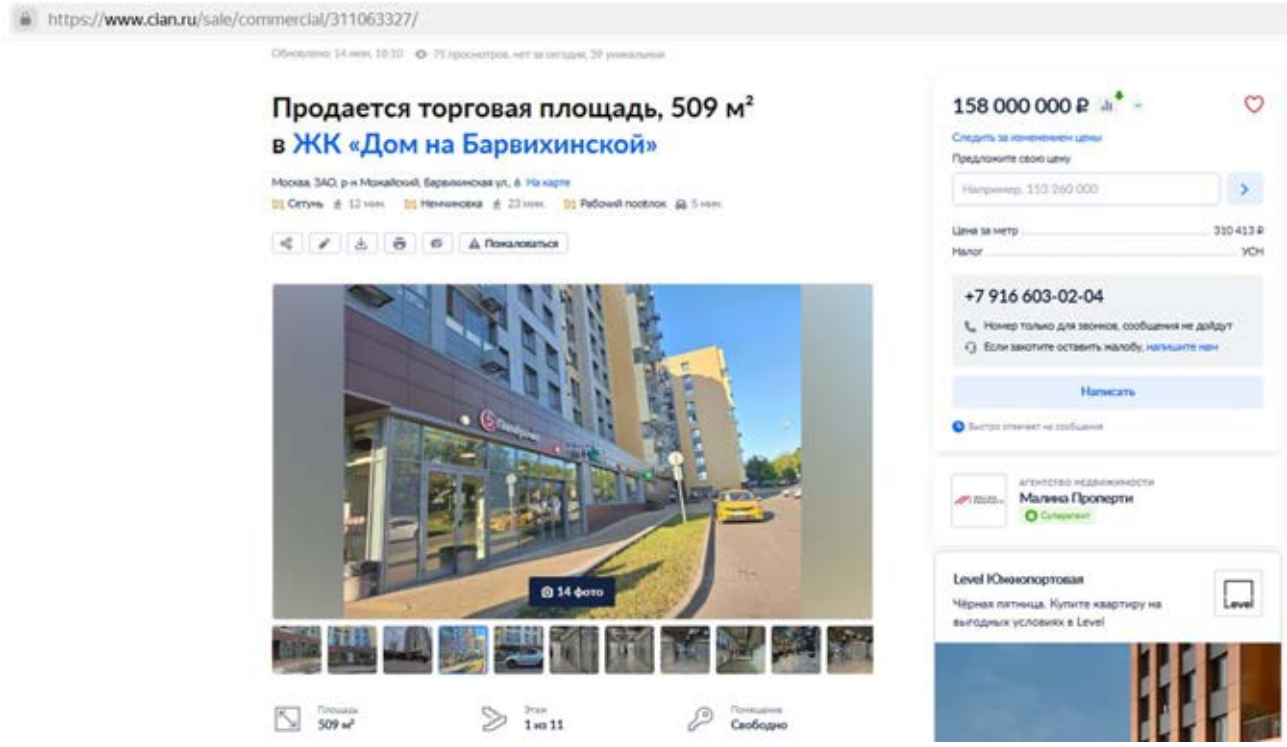




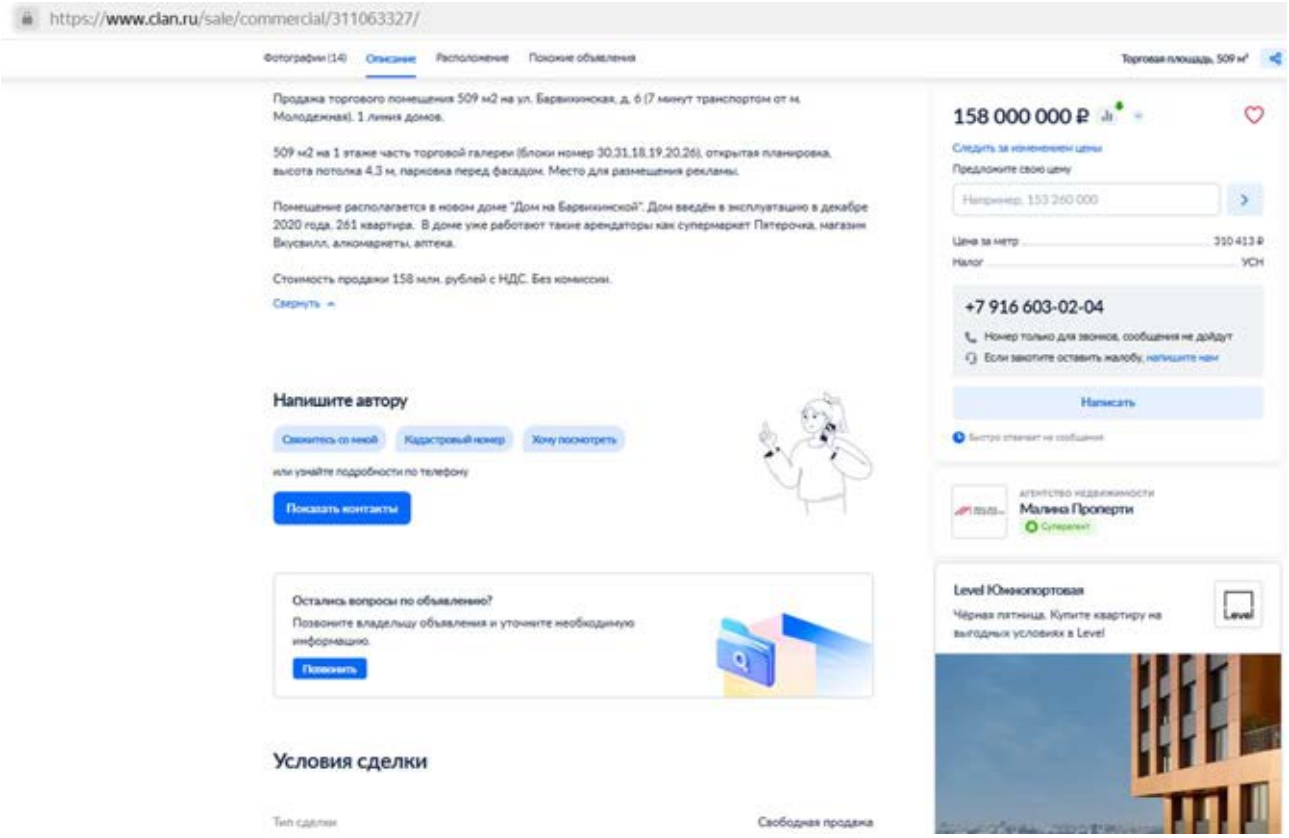
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 125 из 277

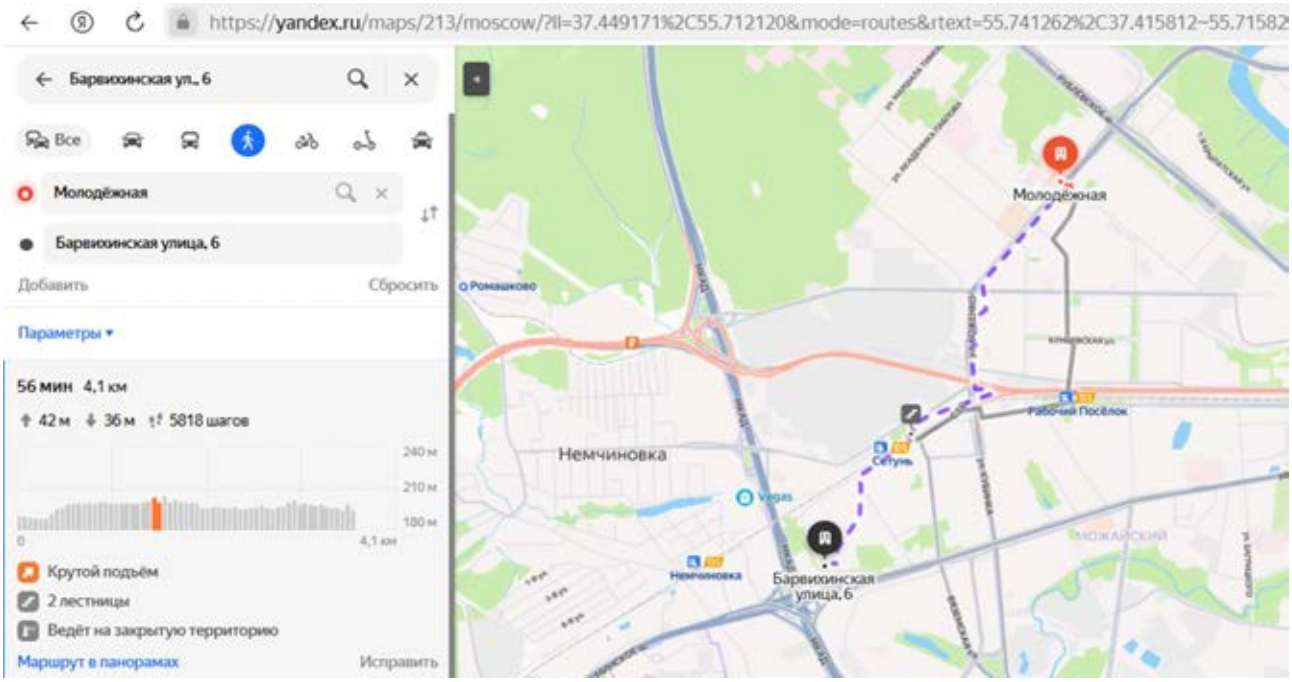


https://www.cian.ru/sale/commercial/311063327/



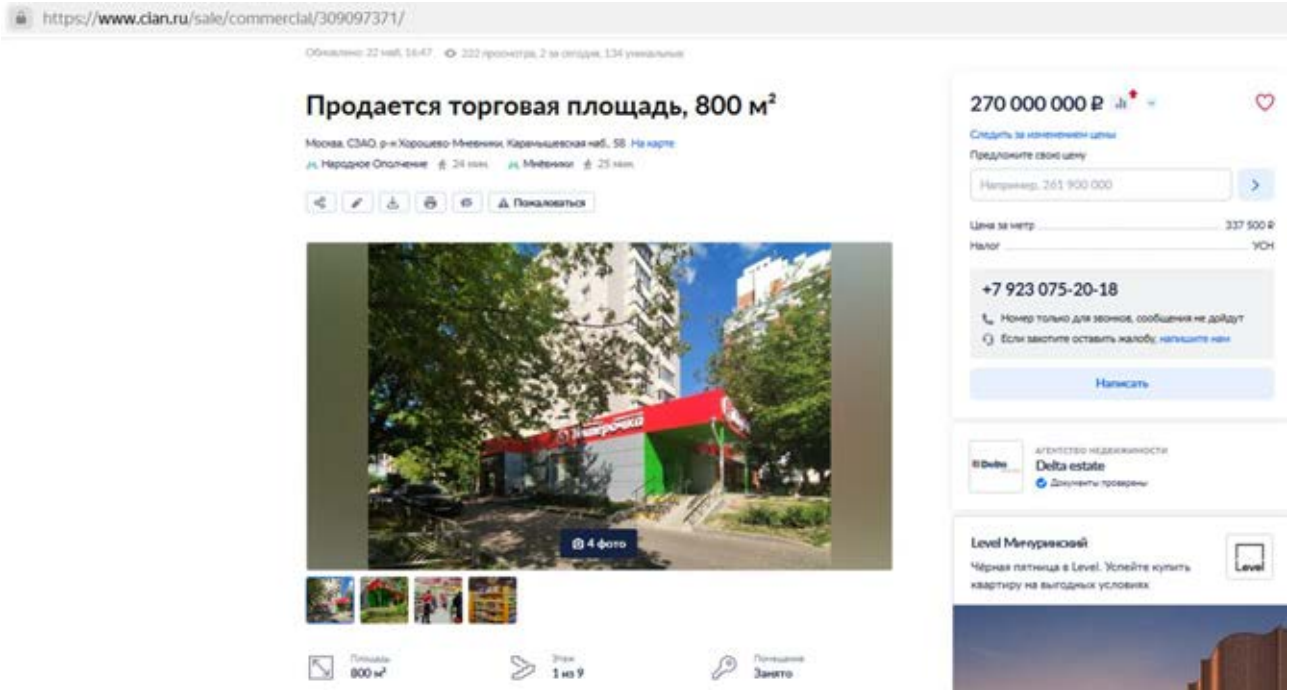
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 126 из 277

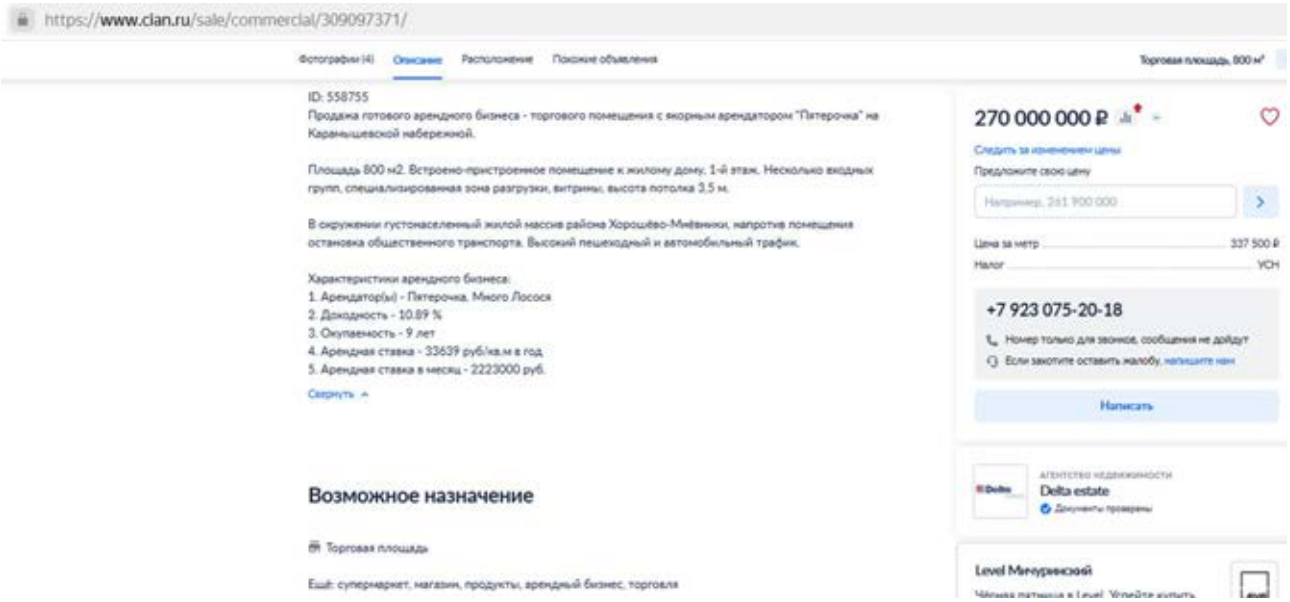




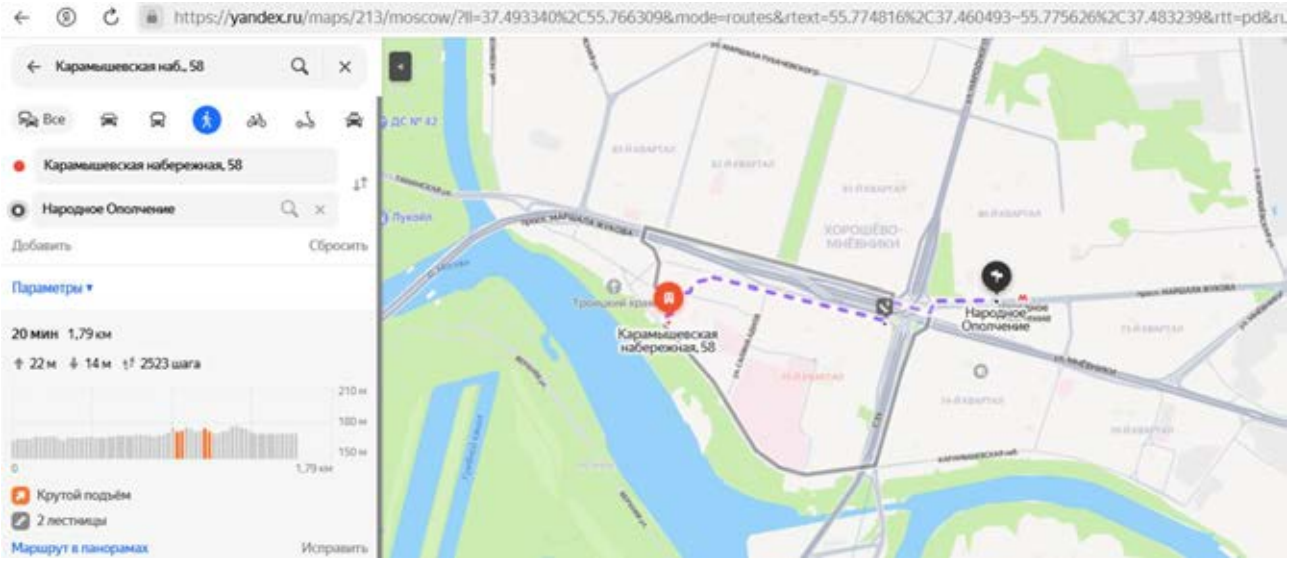
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 127 из 277

https://www.cian.ru/sale/commercial/309097371/

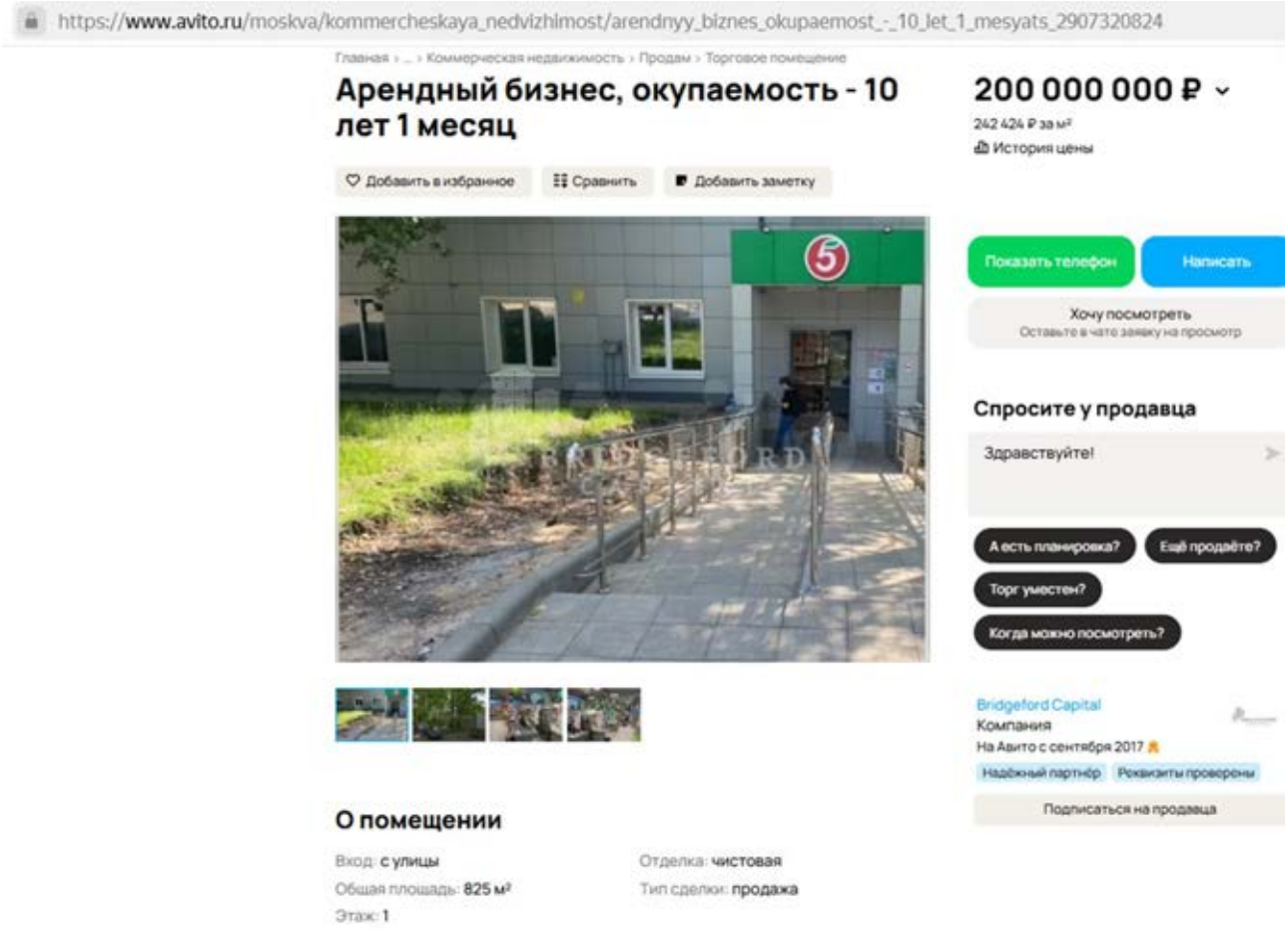




Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 128 из 277



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_10_let_1_mesyats_2907320824



Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 129 из 277

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_10_let_1_mesyats_2907320824

Расположение

Москва, ул. Петра Алексеева, 12с23
• Рабочий Посёлок 16–20 мин.
Кунцевская 21–30 мин. • Давыдково 21–30 мин. Показать карту

200 000 000 ₽
242 424 ₽ за м²
История цены

Описание

Номер лота 10062. Арендный бизнес, окупаемость - 10 лет 1 месяц
Предлагается на продажу готовый арендный бизнес на улице Петра Алексеева, ЗАО г. Москвы. До ближайшей станции метро "Кунцево" - менее 10 минут на транспорте или до станции МЦД-1 "Рабочий Посёлок" - 5 минут на транспорте.
Объект представляет собой отдельно стоящее здание вблизи ЖК Кутузов Град I и Кутузов Град II, что обеспечивает активный пешеходный и транспортный трафик. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка

общественного транспорта. Смешанная планировка, 2 отдельных входа с фасада и 3 со двора, зона погрузки/разгрузки. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Арендаторы:

1-й этаж: Супермаркет "Пятерочка". МАП 850 000 рублей на 1-й год без привязки к ТО (1 000 000 руб. на 3-й год). Индексация 5%. Алкогольная лицензия получена. Срок договора на 10 лет с 2021 г.;

2-й этаж: Хостел. МАП 600 000 р.

3-й этаж: Кафе "Плов". МАП: 200 000 р.

Общим МАП: 1 650 000 р.

Общая площадь - 825 кв.м.

из них 1 этаж - 395,2 кв.м.

2 этаж - 429,5 кв.м.

Показать телефон | Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продайте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

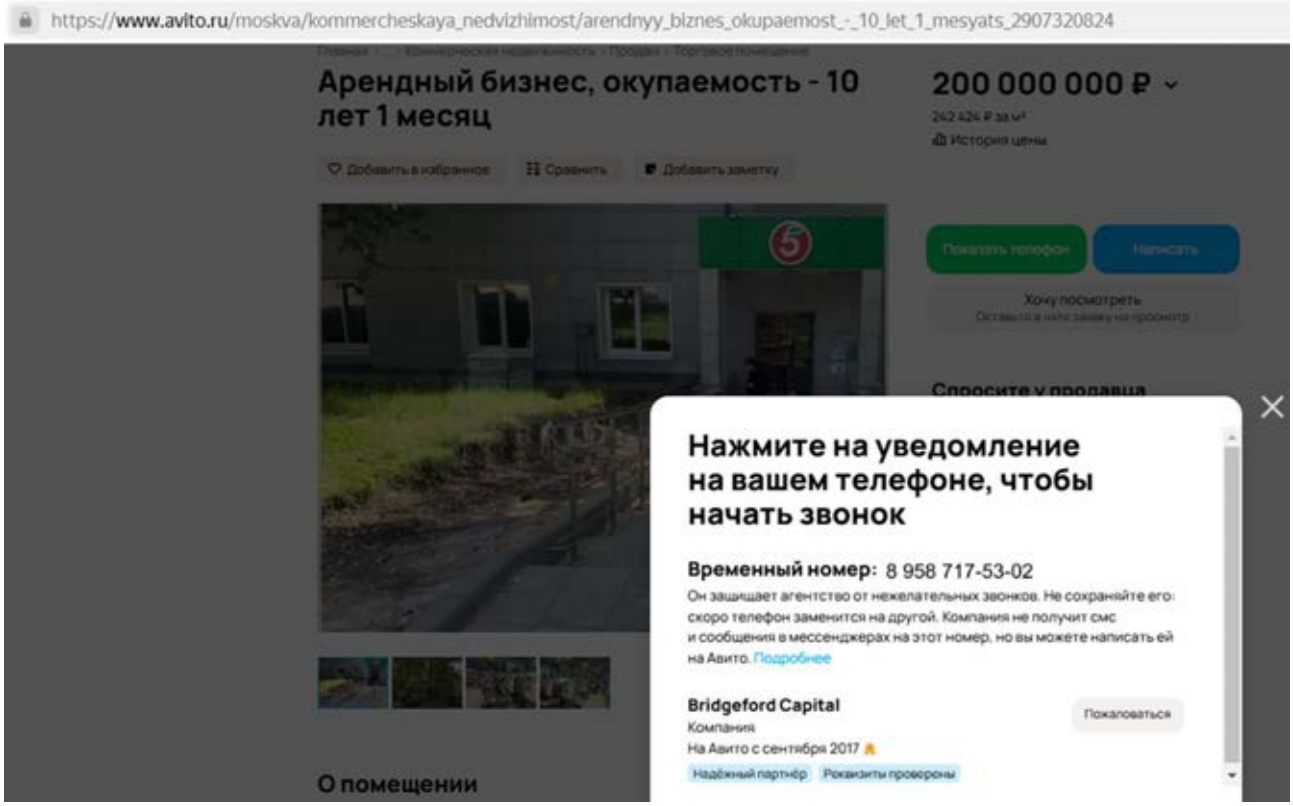
Bridgeford Capital
Компания
На Авито с сентября 2017
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены
Подписаться на продавца

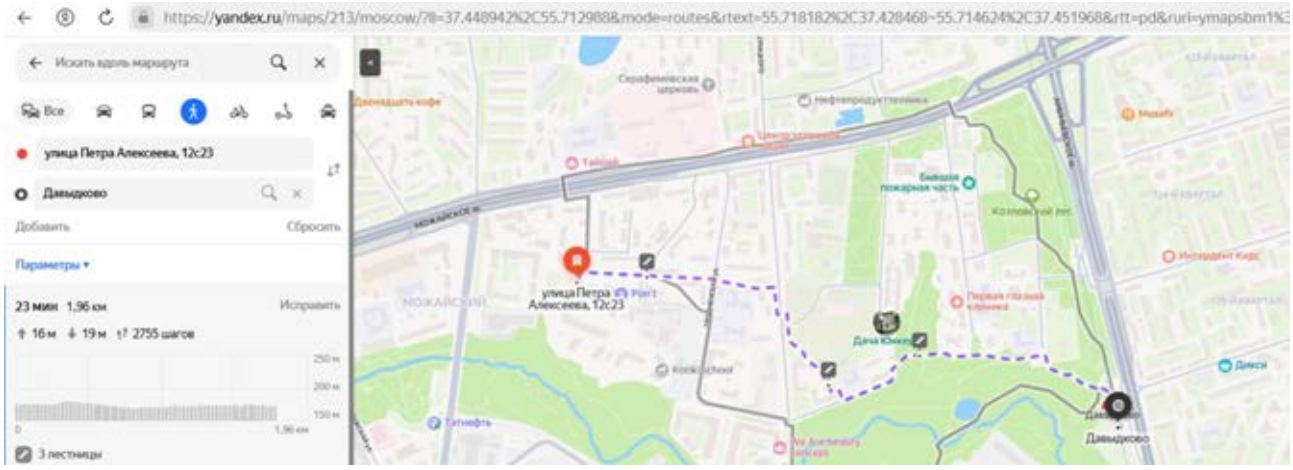
О здании

Тип здания: административное здание
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице

№ 2907320824 · 16 мая в 16:36 · 585 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 130 из 277





Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 131 из 277

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_kv_7461192687

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_kv_7461192687

Свободного назначения 210 кв

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

630 000 ₽ в месяц

История цены

3 000 ₽ в месяц за м², залог 630 000 ₽, без комиссии

Показать телефон | Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Евгений
Арендодатель
На Авито с октября 2014
Документы проверены | Экоклад: −36 кг CO_2

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: **с улицы**
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **210 м²**
Аренда части: **возможна**
Этаж: **1**
Высота потолков: **4 м**

Отделка: **без отделки**
Мощность электросети: **90 кВт, можно увеличить**
Тип аренды: **прямая**
Арендные каникулы: **есть**
Минимальный срок аренды: **11 мес.**

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 132 из 277

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_kv_7461192687

Расположение

Москва, ул. Боженко, 2/42
- Рабочий Посёлок 16–20 мин.
- Молодёжная 16–20 мин.
- Сетунь от 31 мин.

Показать карту

Описание

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ Стоимость аренды в мес.: 630000рублей Площадь: 210 кв ^2(можно арендовать частями . Назначение: свободное назначение Потолки: 4 м. Разрешенная мощность: 90 кВтЗальная планировка Место для разгрузки грузового транспорта . Система вентиляции: возможна установка Количество входов: 3
Коммерческое помещение расположено по адресу: ул. Ивано-Франко, д. 42/2. Это удобное и привлекательное место для ведения бизнеса, расположенное на первой линии в оживленном районе города с хорошей транспортной доступностью и рекламой .

О здании

Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 15
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7461192687 · 17 июня в 10:49 · 21 просмотр (+21 сегодня)
Пожаловаться

630 000 ₽ в месяц

История цены

3 000 ₽ в месяц за м², залог 630 000 ₽, без комиссии

Показать телефон | Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Евгений
Арендодатель
На Авито с октября 2014
Документы проверены | Эквивалент: -36 кг CO_2

5 объявлений пользователя

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_kv_7461192687

Свободного назначения 210 кв

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

630 000 ₽ в месяц

История цены

3 000 ₽ в месяц за м², залог 630 000 ₽, без комиссии

Показать телефон | Написать

Нажмите на уведомление на вашем телефоне, чтобы начать звонок

Временный номер: 8 938 222-55-32

Он защищает агентство от нежелательных звонков. Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. Компания не получит смс и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ей на Авито. Подробнее

Евгений
Арендодатель
На Авито с октября 2014
Пожаловаться
Документы проверены | Эквивалент: -36 кг CO_2

Правила безопасных сделок

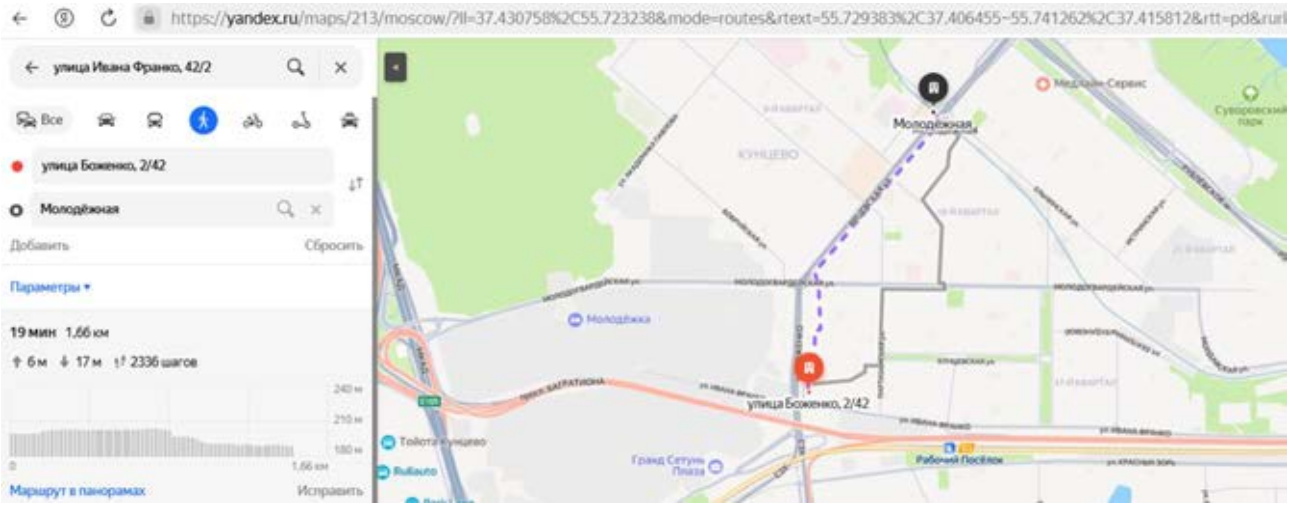
- Общайтесь на Авито, не уходите в другие мессенджеры
- Храните в тайне свою почту, паспорт и код с карты
- Не отправляйте предоплату, если не уверены в продавце
- Никому не говорите коды из смс и пуш-уведомлений
- Игнорируйте ссылки на оплату, которые присылает собеседник

Подробнее

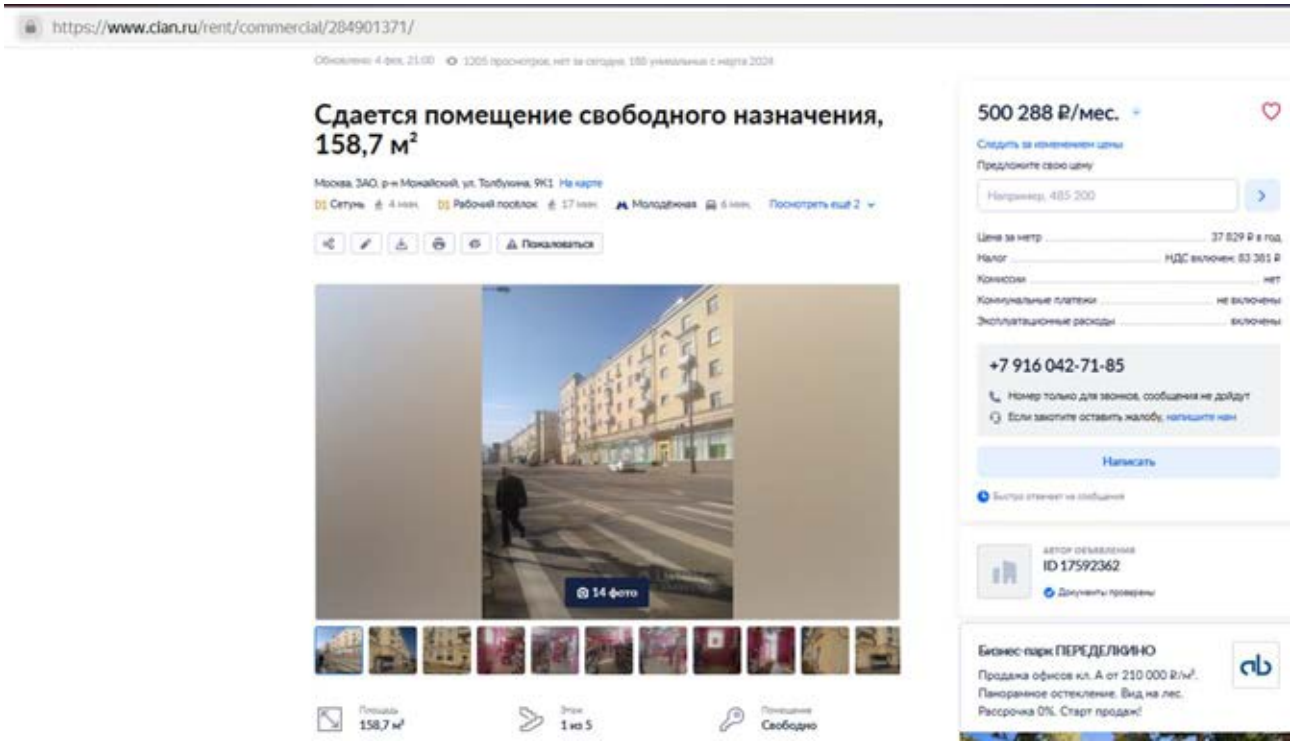
О помещении

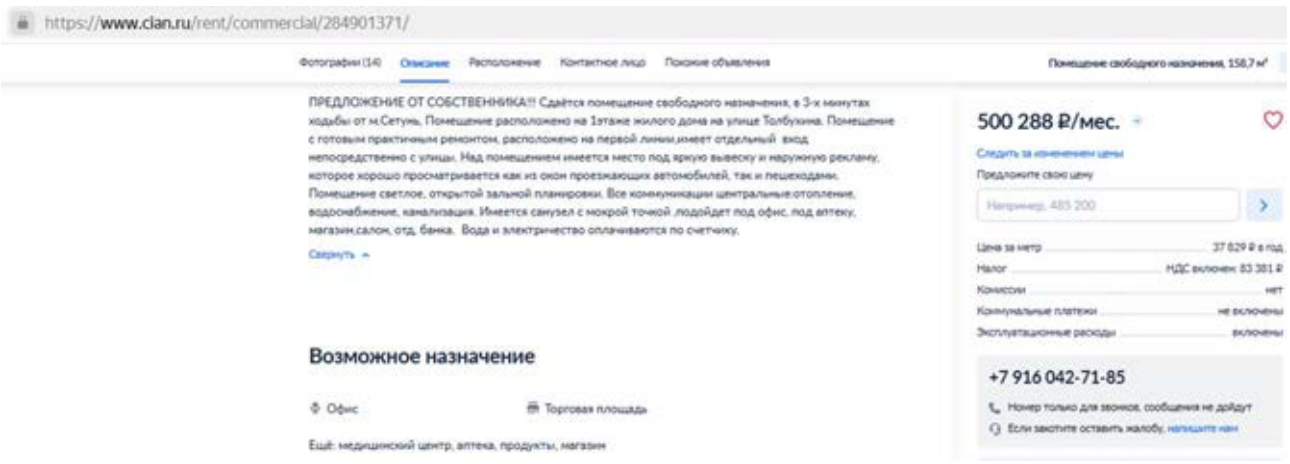
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 210 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 133 из 277

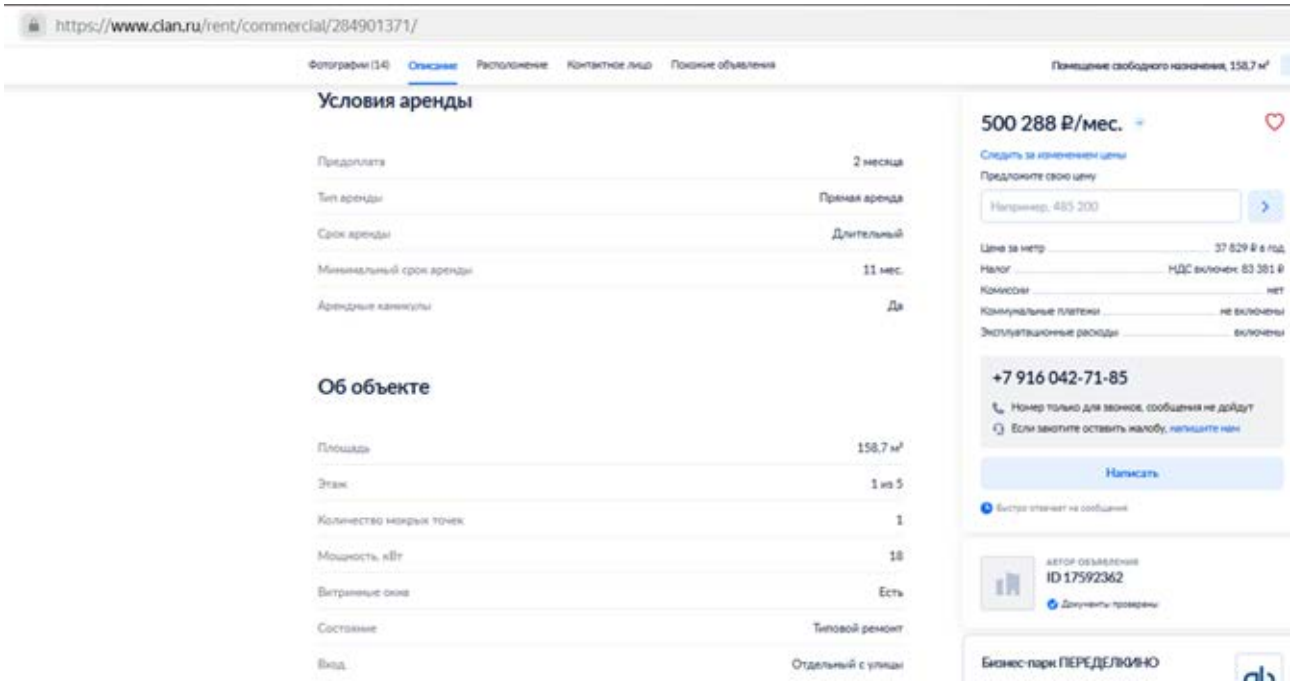


https://www.cian.ru/rent/commercial/284901371/, дата обращения 23 июня 2025 г.





Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 134 из 277



https://www.cian.ru/rent/commercial/284901371/

Фотографии (14) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 158,7 м²

Условия аренды

Предоплата	2 месяца
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	158,7 м²
Этаж	1 из 5
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	18
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

500 288 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 200

Цена за метр	37 829 ₽ в год
Налог	НДС включен: 83 381 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 916 042-71-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если закончите оставить жалобу, напишите нам

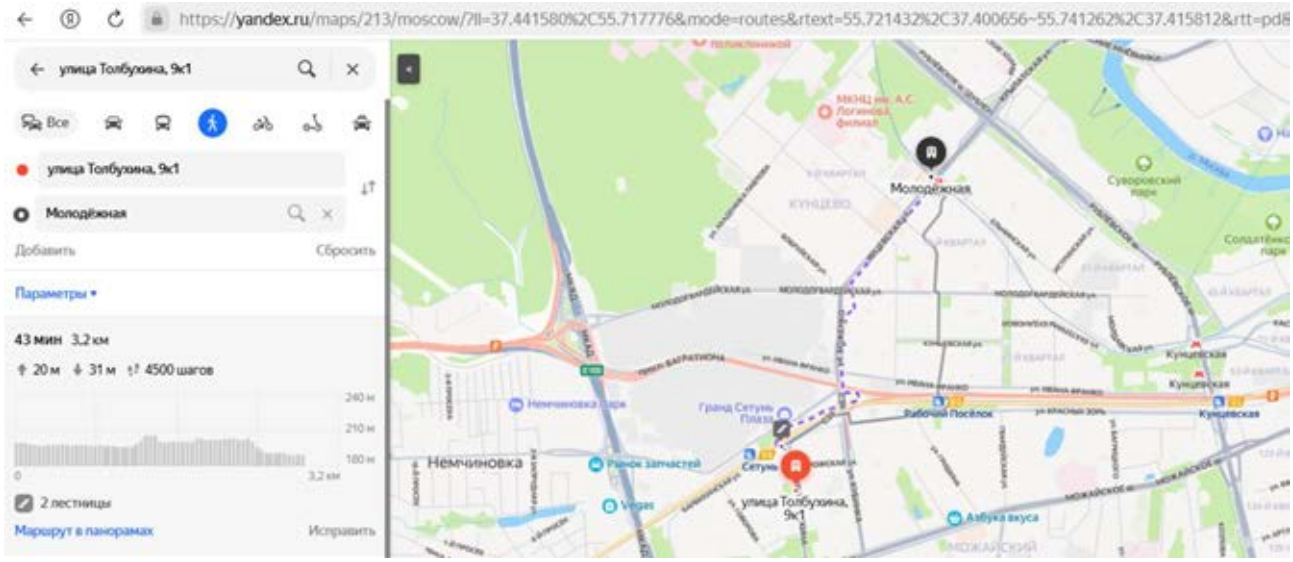
Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 17592362

Документы проверены

Бизнес-парк ПЕРЕДЕЛКИНО



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.441580%2C55.717776&mode=routes&rtext=55.721432%2C37.400656~55.741262%2C37.415812&rtt=pd

улица Толбухина, 9к1

Все

улица Толбухина, 9к1

Молодёжная

Добавить | Сбросить

Параметры

43 мин 3,2 км

20 м | 31 м | 4500 шагов

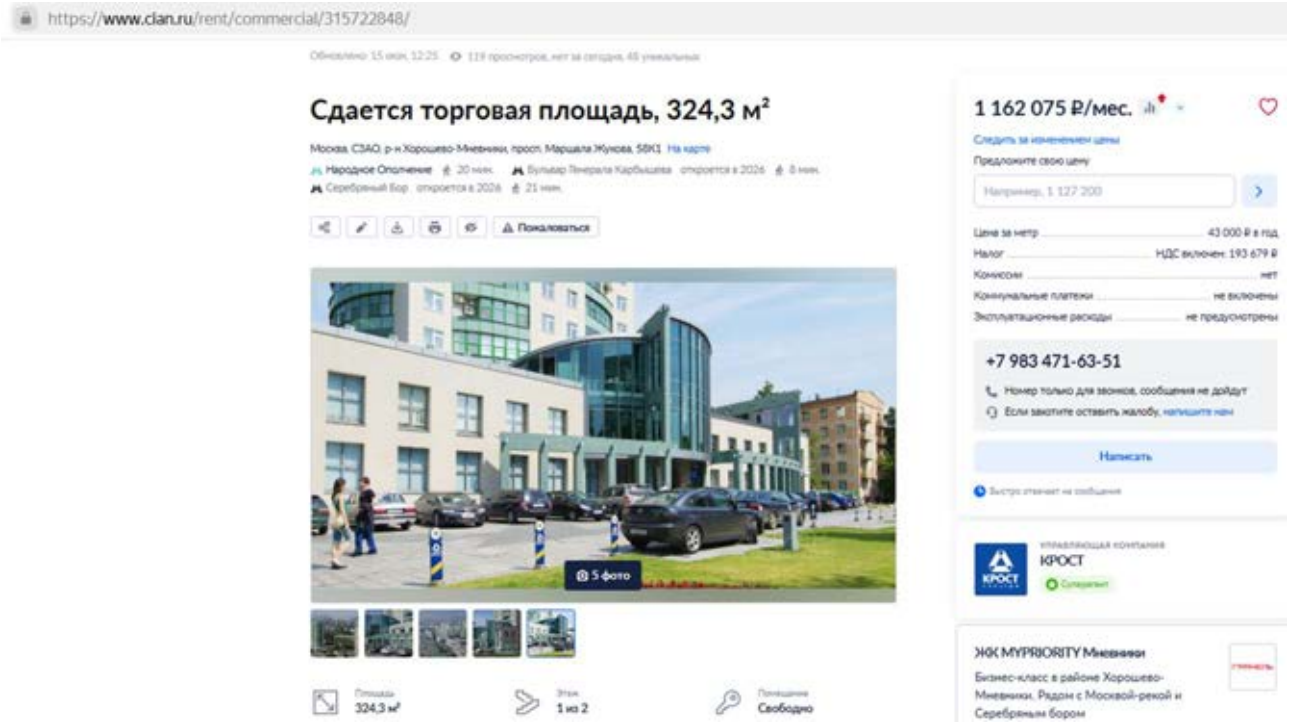
240 м
210 м
180 м
0
3,2 км

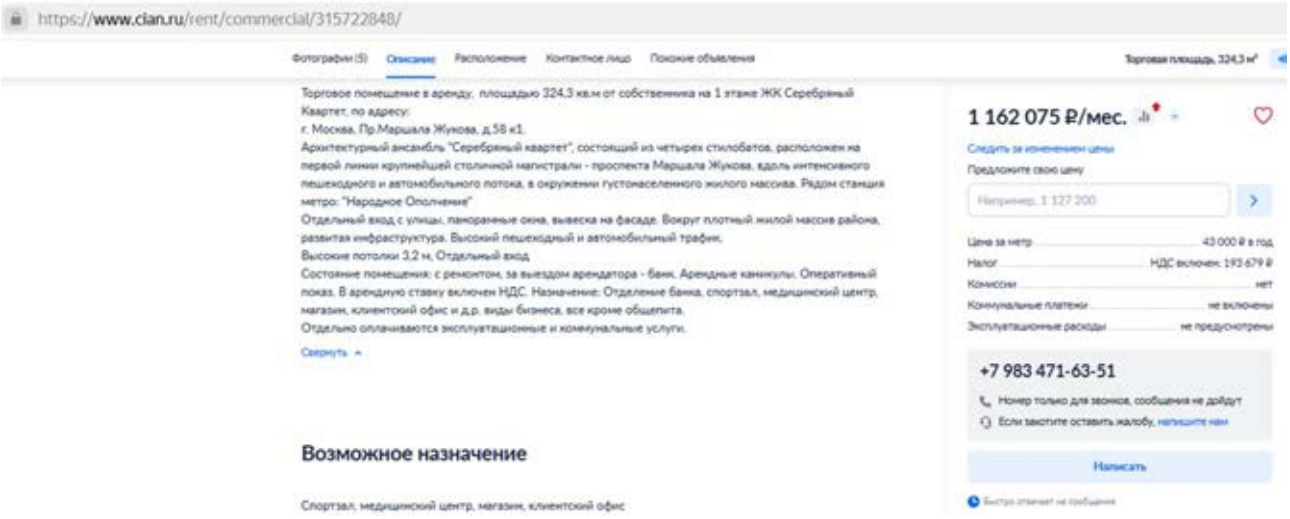
2 лестницы

Маршрут в панорамах | Исправить

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 135 из 277

https://www.cian.ru/rent/commercial/315722848/





Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 136 из 277

https://www.cian.ru/rent/commercial/315722848/

Фотографии (5) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Торговая площадь, 324,3 м²

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	324,3 м²
Этаж	1 из 2
Высота потолков	3,2 м
Планировка	Кабинетная
Вход	Отдельный с улицы

1 162 075 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 127 200

Цена за метр	43 000 ₽ в год
Налог	НДС включен: 193 679 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 983 471-63-51

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Управляющая компания
КРОСТ
Суперагент

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.485783%2C55.770891&mode=routes&rtext=55.776157%2C37.474576~55.775626%2C37.483239&rtt

Искать вдоль маршрута

Все

проспект Маршала Жукова, 30

Народное Ополчение

Добавить | Сбросить

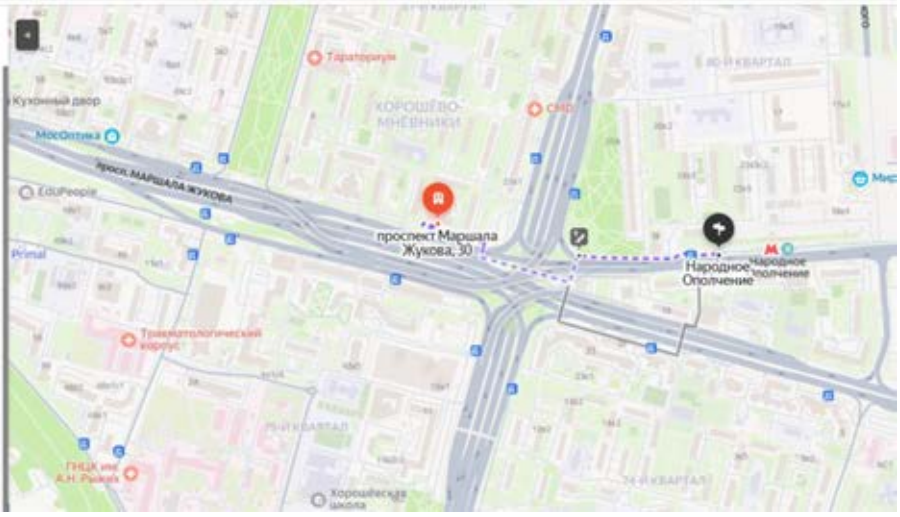
Параметры

8 мин 720 м

5 м | 4 м | 1015 шагов

2 лестницы

Маршрут в пешеходах | Исправить



Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 137 из 277

https://www.cian.ru/rent/commercial/310329225/

https://www.cian.ru/rent/commercial/310329225/

Сдается помещение свободного назначения, 258,4 м²

в торговом центре «Петровский»

Москва, ЗАО, р-н Можайский, Можайское ш., 39 На карте

Рабочий поселок 16 мин. Сетунь 19 мин. Кунцевская 4 мин.

Пожаловаться

Площадь 258,4 м² | Этаж 1 из 1 | Помещение Свободно

979 982 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 950 500

Цена за метр	45 510 ₽ в год
Налог	НДС включен: 163 331 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 985 700-04-80

Специалист работает с 9:00 по 21:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Алекс-Недвижимость

РИЕЛТОР Александр Сизенев

Супервент

Бусиновский парк от ПИК

https://www.cian.ru/rent/commercial/310329225/

Фотографии (12) Описание Расположение Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 258,4 м²

Лот 759579 Предложение от Собственника! Предлагаем в аренду торговое помещение/ПСН 258,4 кв. м., расположено в ТЦ на 1 этаже. В пешей доступности от МЦД Рабочий поселок и Сетунь, и в транспортной доступности от м. Кунцевская, Молодежная, Давыдково. Помещение находится между магазинами "Спортмастер" и "Лента", на этаже так же располагаются: "4 лапы", "DNS", "KFC", "Familia". Вокруг густонаселенный жилой массив, рядом остановка общественного транспорта. Место под вывеску на фасаде. При использовании под торговую деятельность арендная плата рассчитывается по проценту от товарооборота. Ранее занимал магазин "Летуаль". Преимущественно открытая планировка, торговый зал - 191,3 кв.м., офисная часть, подсобные помещения. Отсутствуют несущие стены, только колонны. 40 кВат. Выход во двор для погрузки-разгрузки. Приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование воздуха, системы тепло-, водо- и электроснабжения; спринклерная система пожаротушения, автоматическая система оповещения и дымоудаления. Парковка напротив входа в ТЦ (1й час - 50р). Прямая аренда.

В цену включено: НДС 20%. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка. Обеспечительный платеж 1 месяц.

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

Конт. лицо: Александр Александрович, доб. 312, ЛОТ 759579

Свернуть

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: салон красоты, парикмахерская, spa салон, маникюр, массажный салон, выставка, зал, шоурум, галерея, магазин, фитнес, спортзал, йога, спортивный зал, студия танцев, салон, салон связи, рыба, кулинария, кондитерская, ломбард, продукты, аптека, автосалон, автозапчасти, алкомаркет, белье, гипермаркет, детский магазин, бижутерия, бутик, зоомагазин, зоотовары, мебель, бытовая техника, мясо, обувь, одежда, оптика, букмекерская контора, детские товары, косметика, посуда, парфюмерия, стрит ритейл, стройматериалы, сувениры, сумки, супермаркет, тип, товары для дома, торговля, торговое, торговый комплекс, торговый центр, электронные сигареты, ювелирный

Свернуть

979 982 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 950 500

Цена за метр	45 510 ₽ в год
Налог	НДС включен: 163 331 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 985 700-04-80

Специалист работает с 9:00 по 21:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Алекс-Недвижимость

РИЕЛТОР Александр Сизенев

Супервент

Бусиновский парк от ПИК

Квартиры с отделкой у м. «Ховрино» с

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 138 из 277

https://www.cian.ru/rent/commercial/310329225/

Фотографии (12) Описание Расположение Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 258,4 м²

Условия аренды

Обеспечительный платеж	979 981 ₽
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	258,4 м²
Этаж	1 из 1
Мощность, кВт	1458
Планировка	Открытая
Парковка	Наземная Наземная

О ТЦ «Петровский»

Год постройки	1986	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Общая площадь	11 327,2 м²
Масштаб торгового комплекса	Районный	Лифты	3
Вентиляция	Приточная	Кондиционирование	Центральное
Отопление	Центральное	Система пожаротушения	Спринклерная

979 982 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 950 500

Цена за метр	45 510 ₽ в год
Налог	НДС включен: 163 331 ₽
Комиссия	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 985 700-04-80

Специалист работает с 9:00 по 21:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Алекс-Недвижимость

РИЕЛТОР Александр Сизенев

Суперагент

Бусиновский парк от ПИК

Квартиры с отделкой у м. «Хорошо» с панорамным остеклением и террасами

ПИК

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.441689%2C55.710667&mode=routes&rtext=55.717588%2C37.414173~55.727860%2C37.446848&rtt=pd&rurl=

Можайское шоссе, 39

Все

Можайское шоссе, 39

Кунцевская

Добавить Сбросить

Параметры

36 мин 2,9 км Исправить

35 м 19 м 4088 шагов

240 м 200 м 160 м

0 2,9 км

4 лестницы

Молодежка

Гранд Сетунь Плаза

Сетунь

Рабочий Посёлок

Кунцевская

Бывшая пожарная часть

Церковь Патриарха Иова

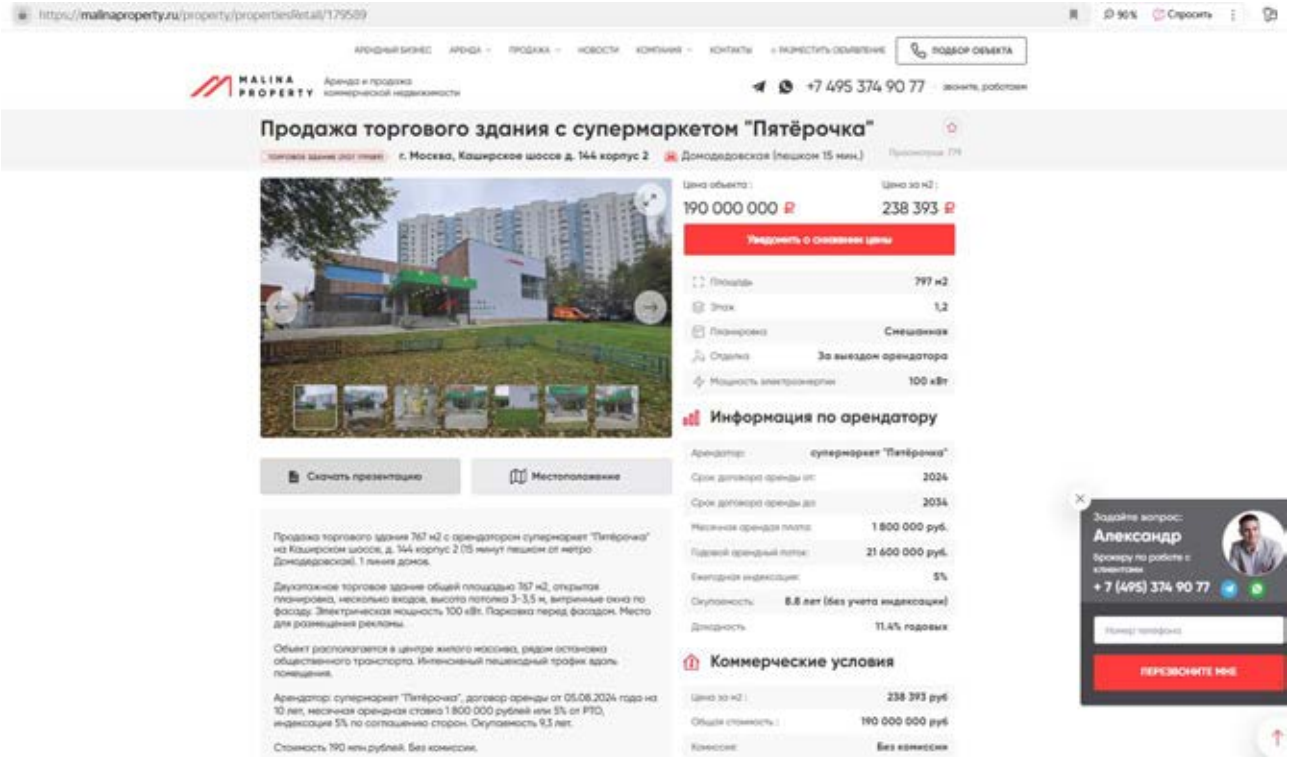
Можайское шоссе, 39

Дмитровка

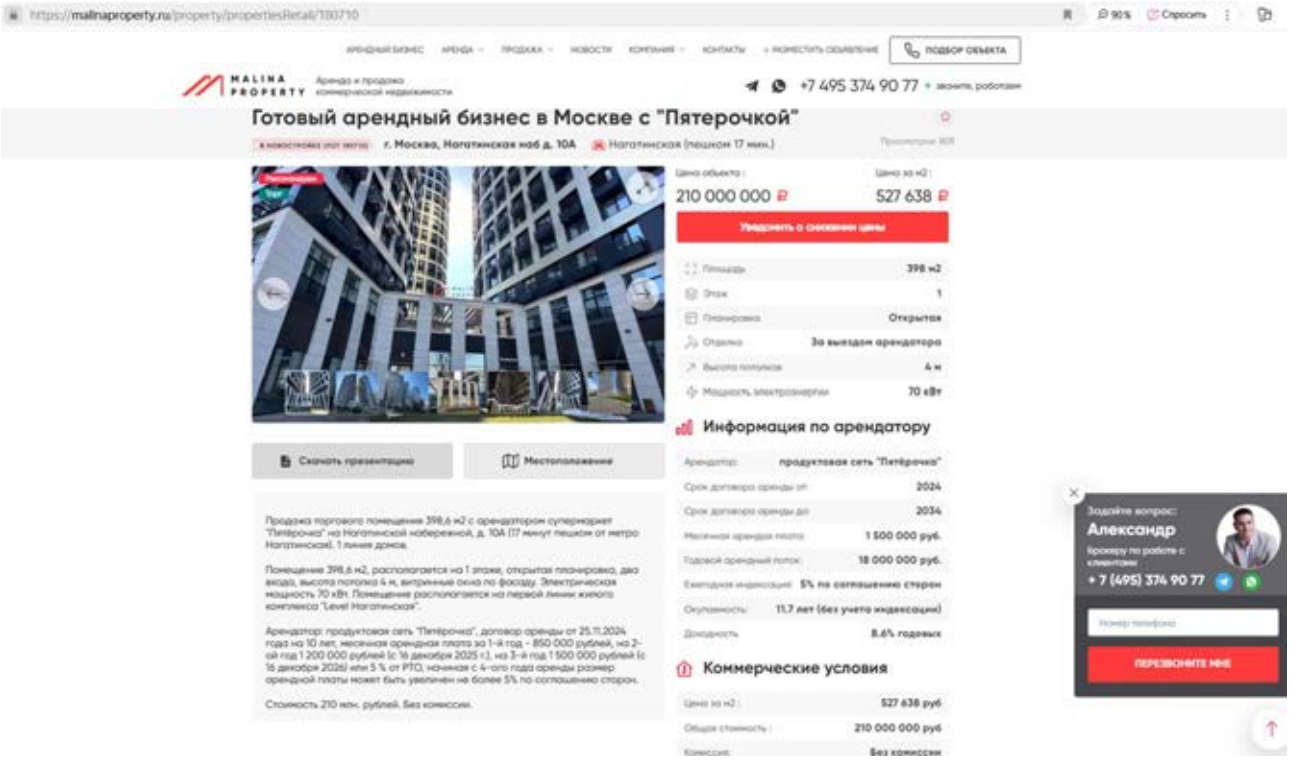
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 139 из 277

Предложения, используемые для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/179589, дата обращения 23 июня 2025 г.

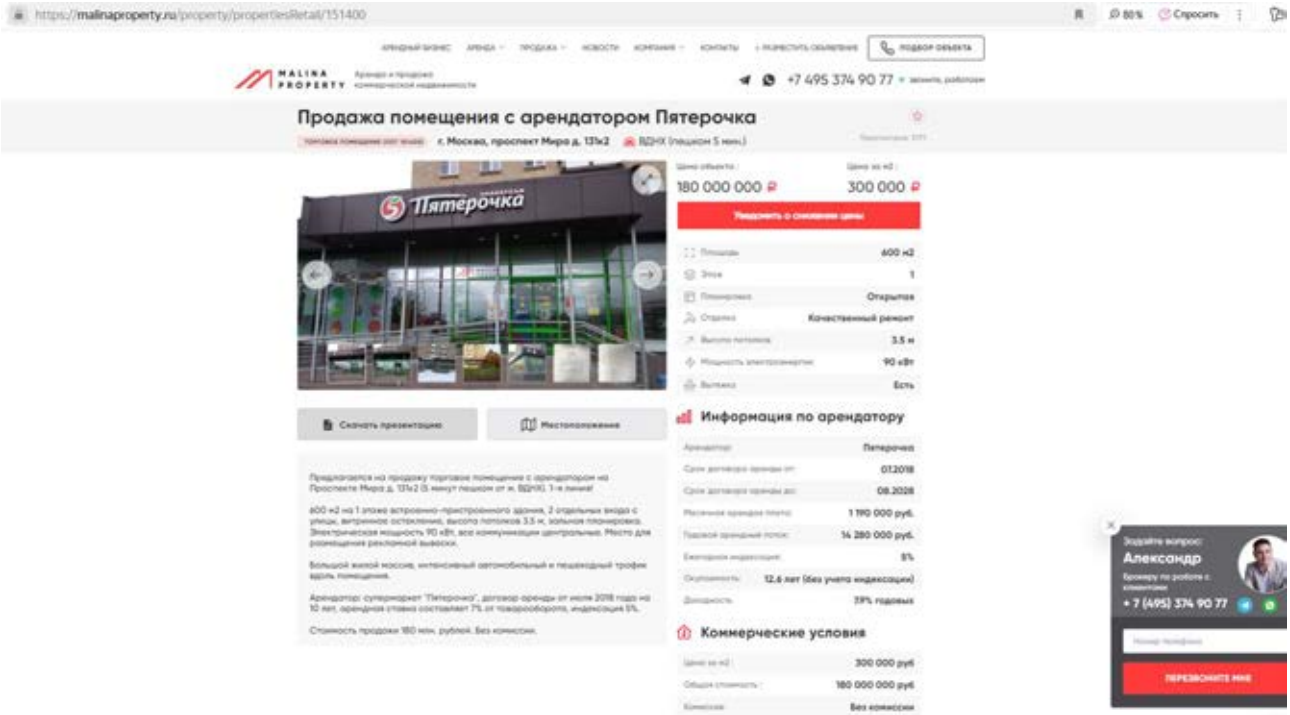


https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/180710, дата обращения 23 июня 2025 г.

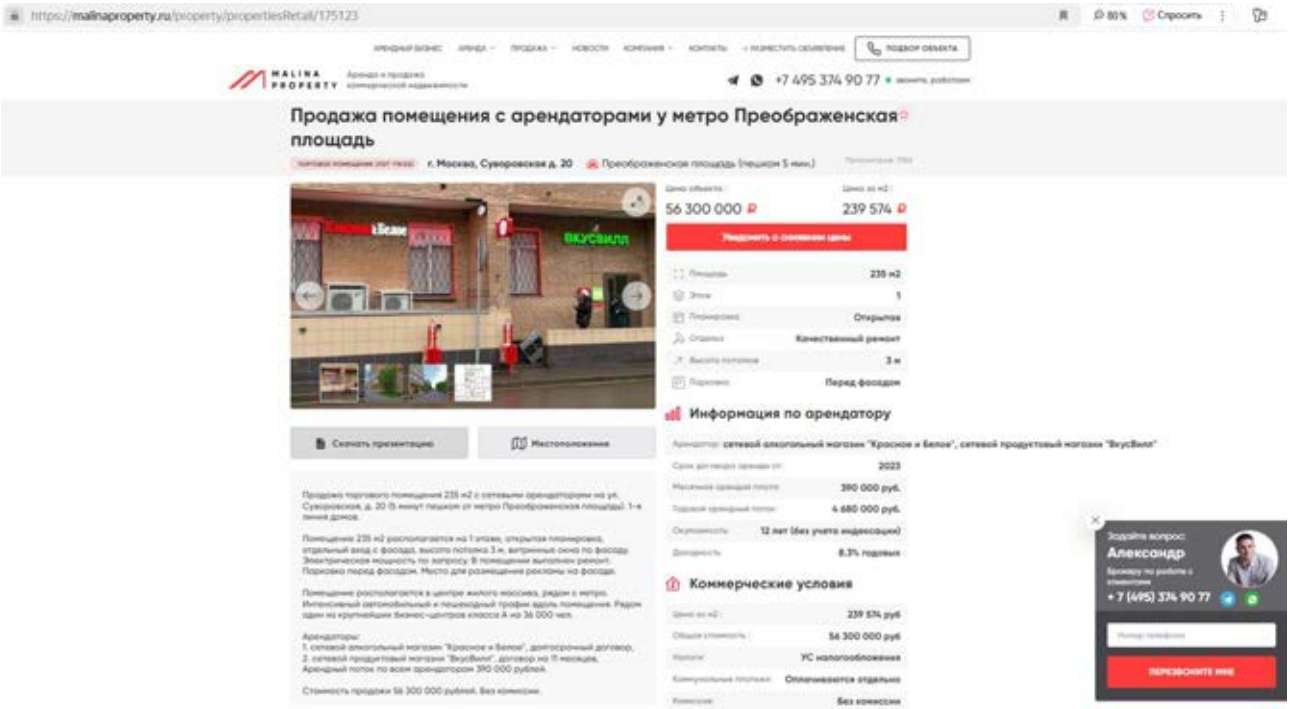


Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 140 из 277

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151400, дата обращения 23 июня 2025 г.

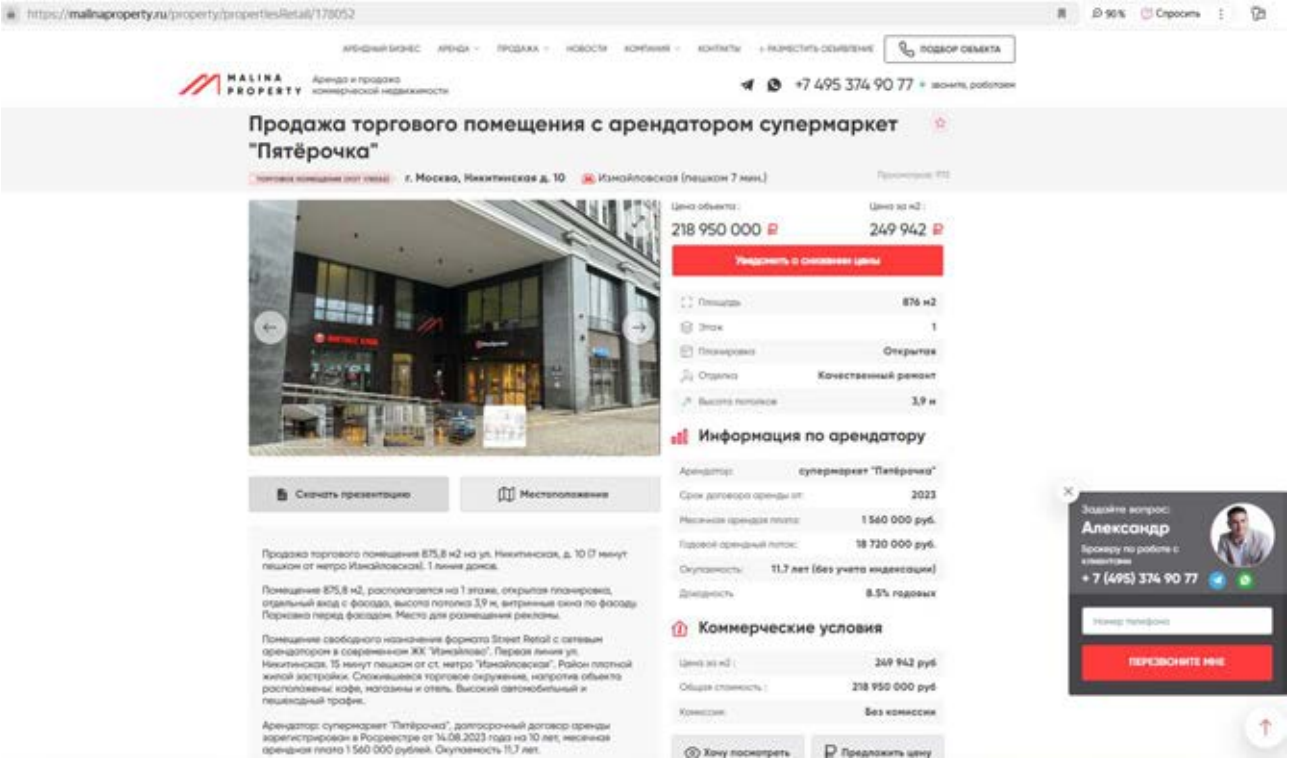


https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/175123, дата обращения 23 июня 2025 г.

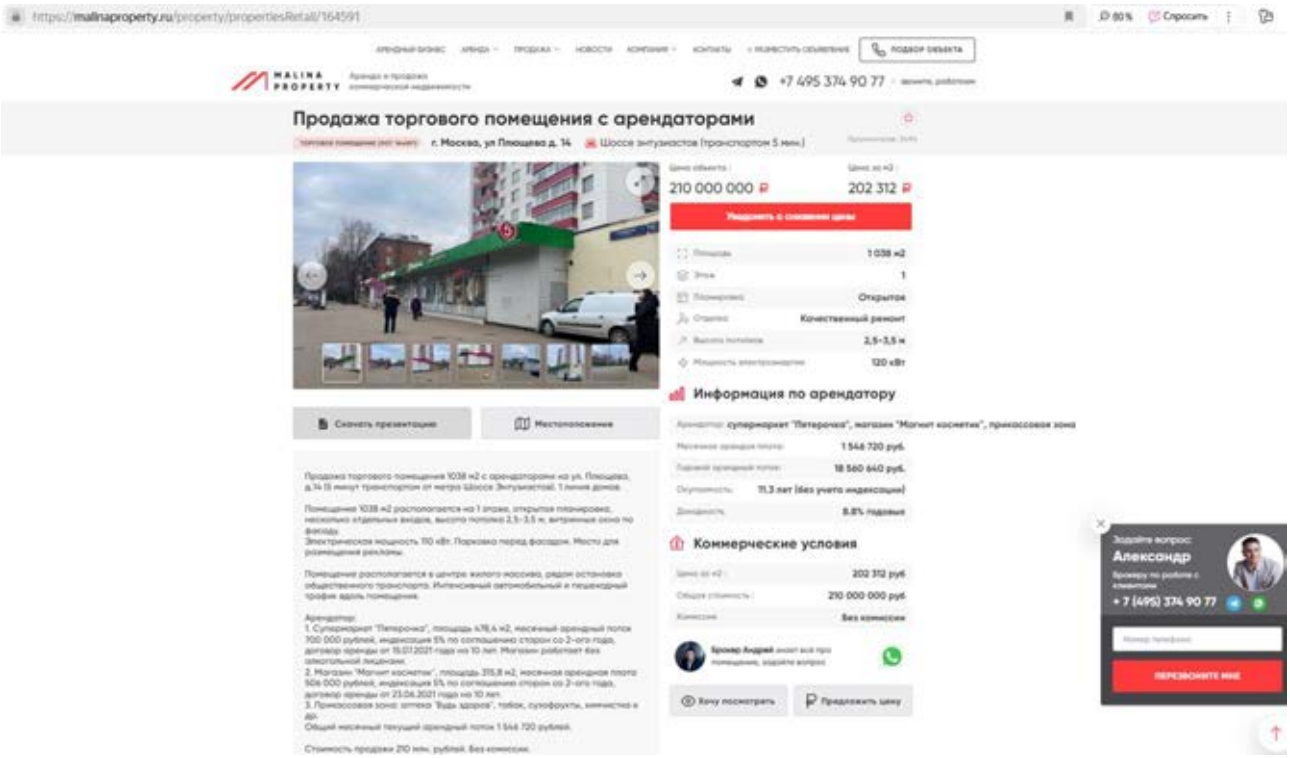


Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 141 из 277

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178052, дата обращения 23 июня 2025 г.

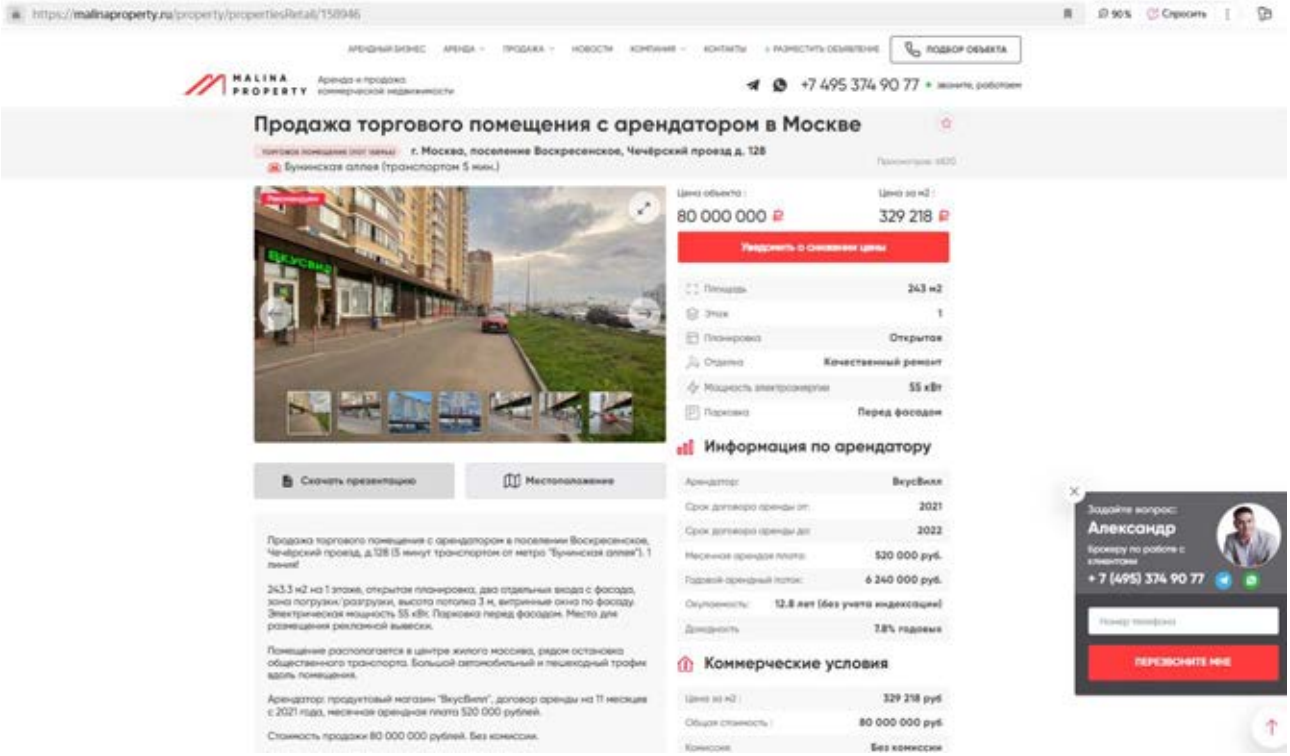


https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164591, дата обращения 23 июня 2025 г.

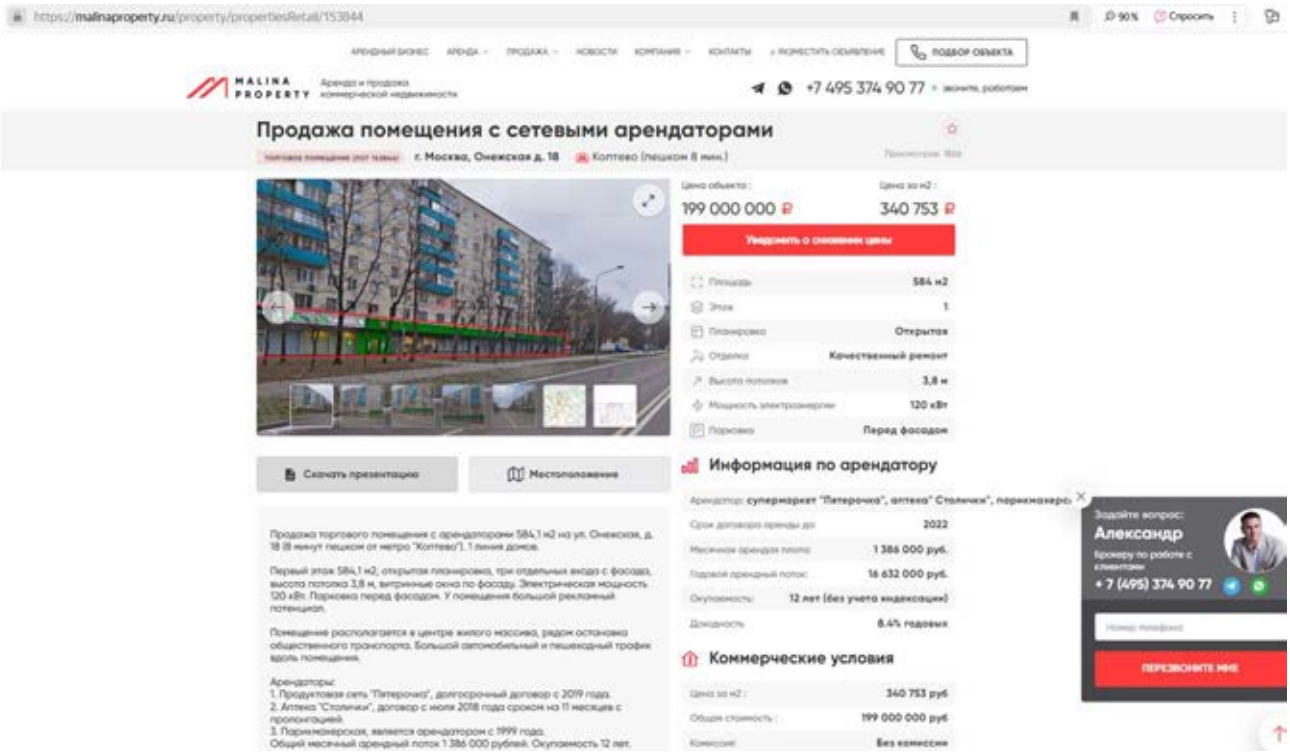


Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 142 из 277

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158946, дата обращения 23 июня 2025 г.

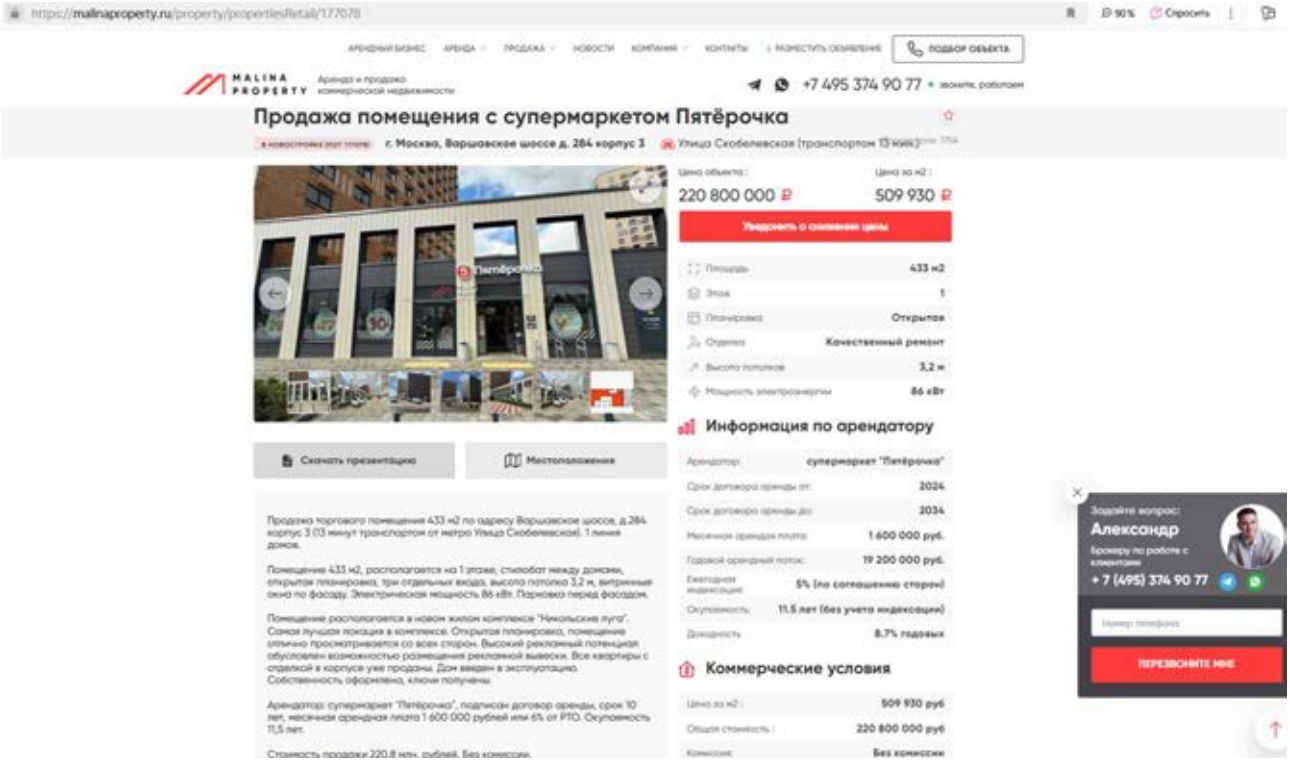


https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153844, дата обращения 23 июня 2025 г.

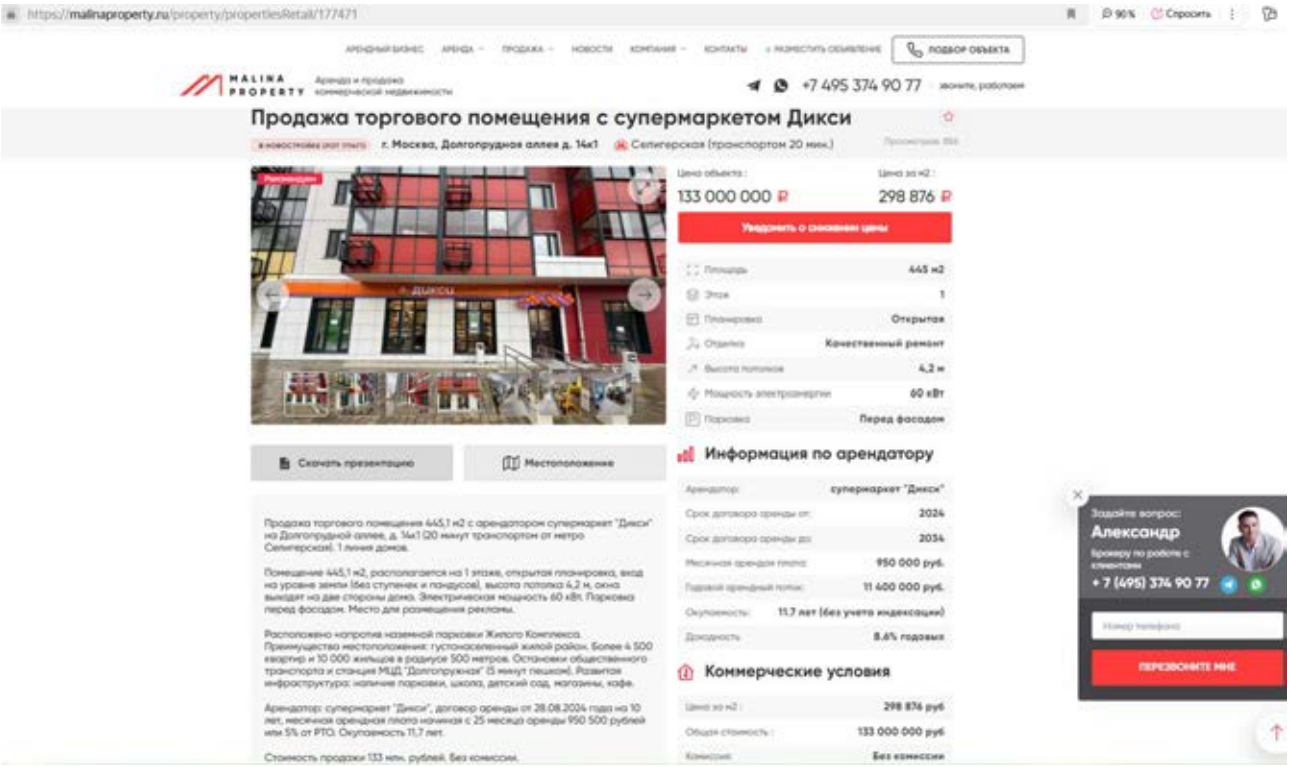


Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 143 из 277

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177078, дата обращения 23 июня 2025 г.

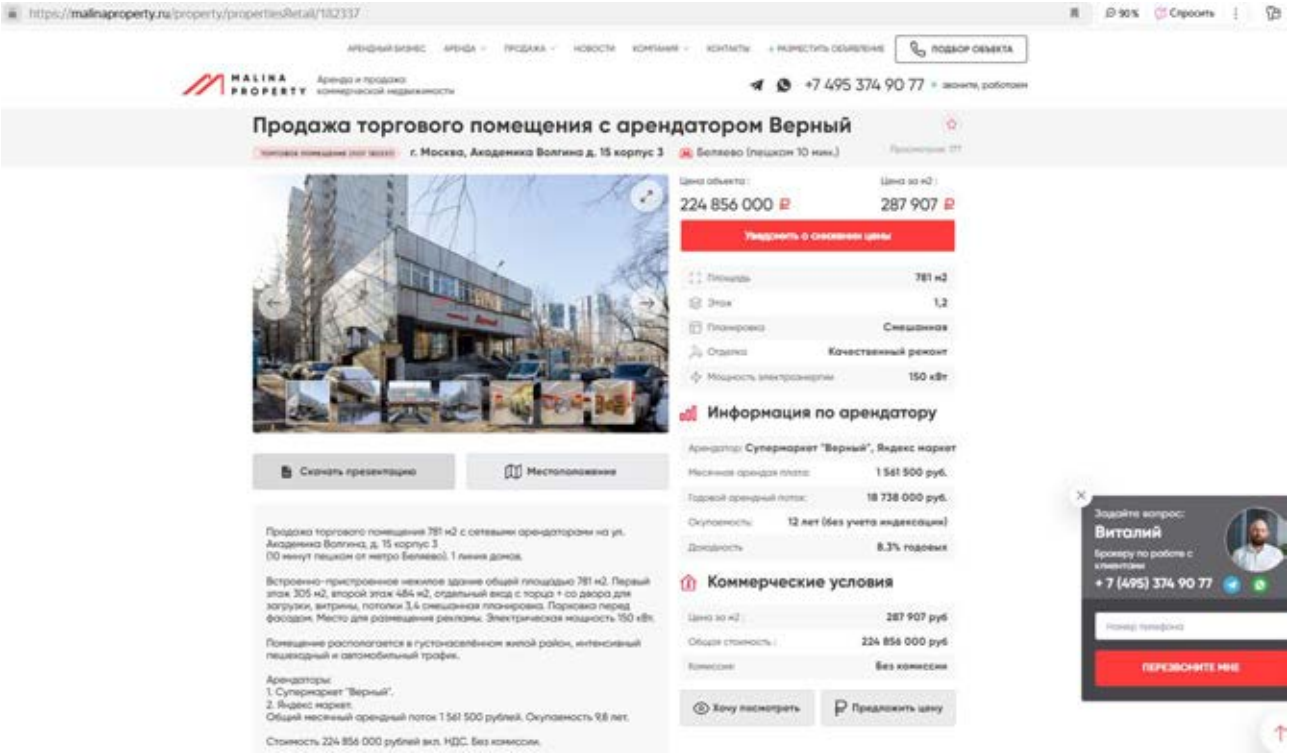


https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177471, дата обращения 23 июня 2025 г.

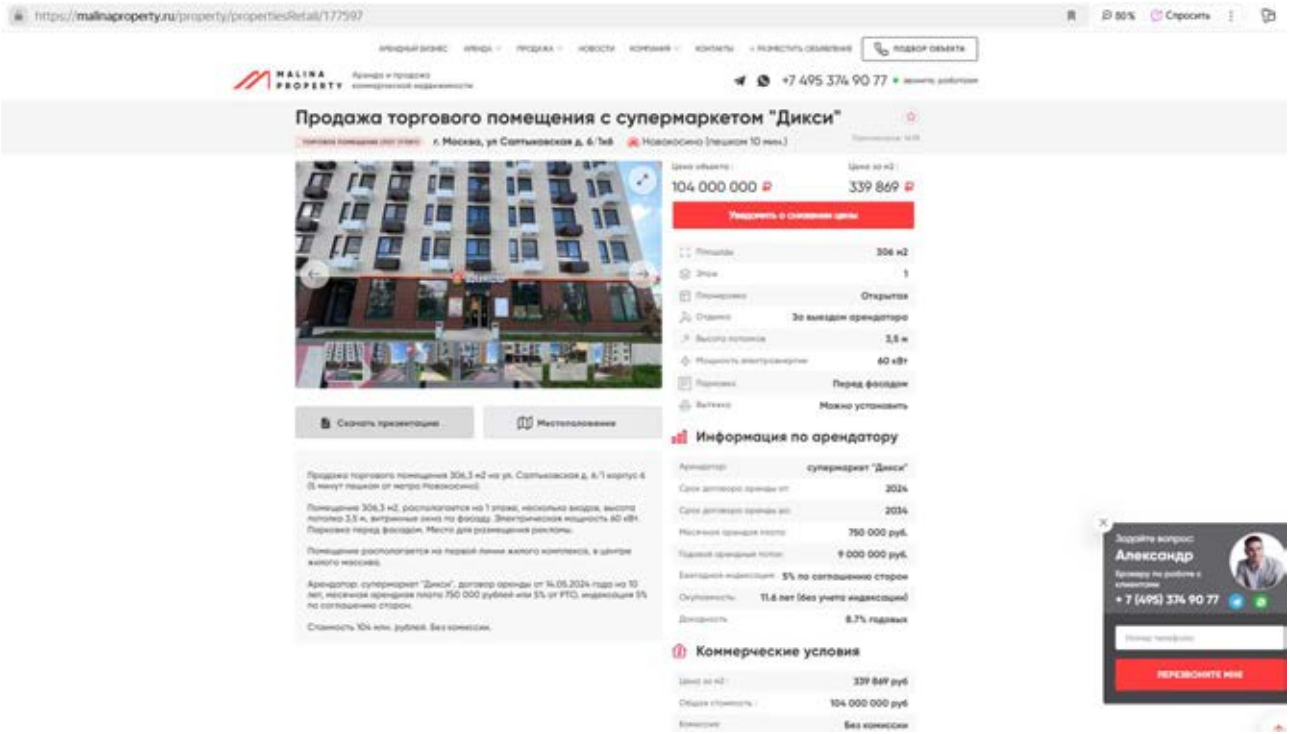


Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 144 из 277

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/182337, дата обращения 23 июня 2025 г.

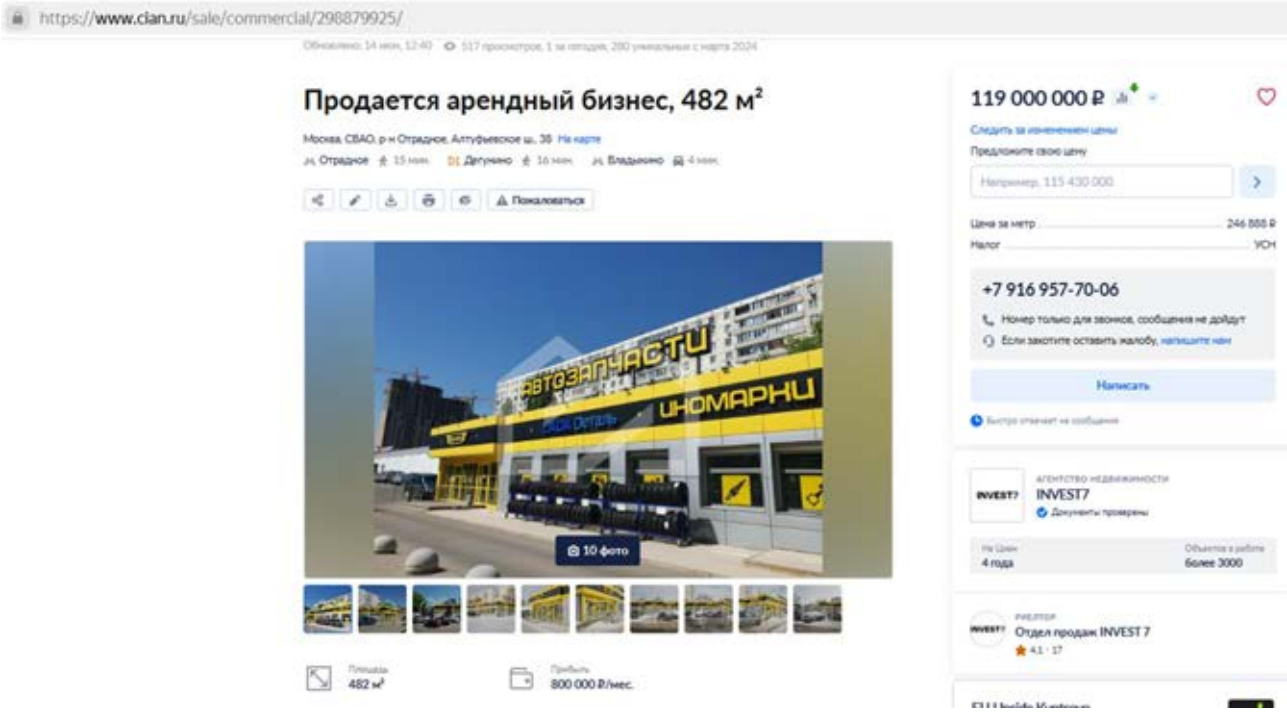


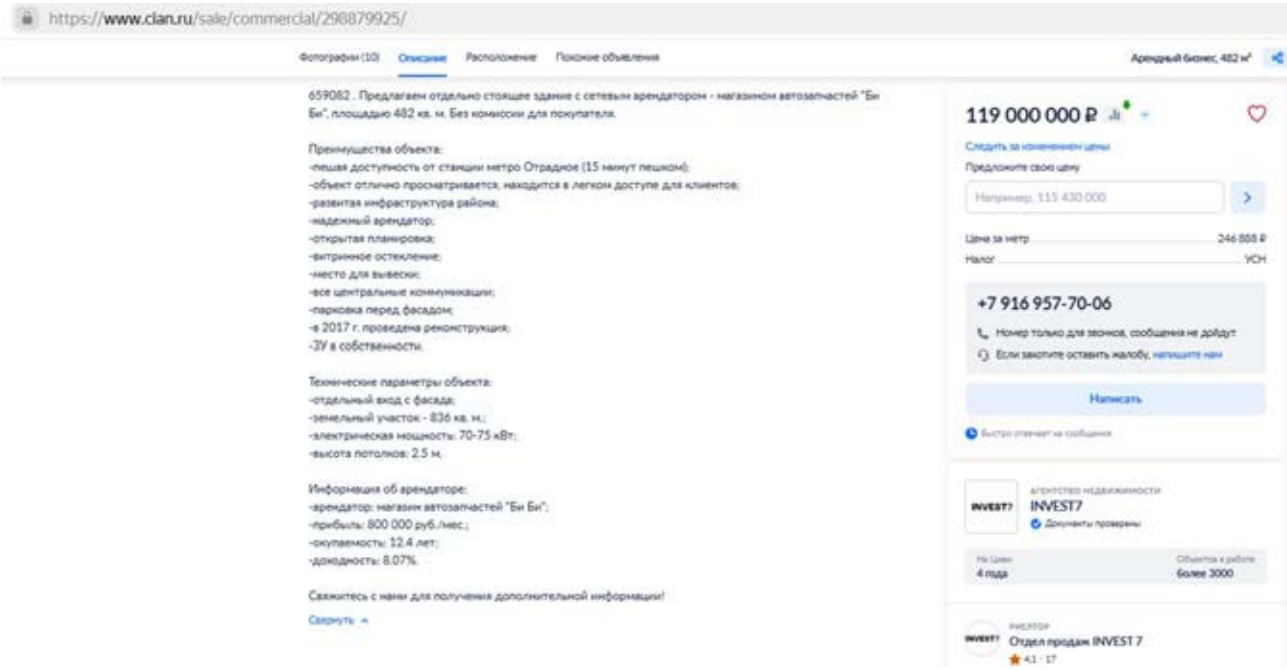
https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/177597, дата обращения 23 июня 2025 г.



Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 145 из 277

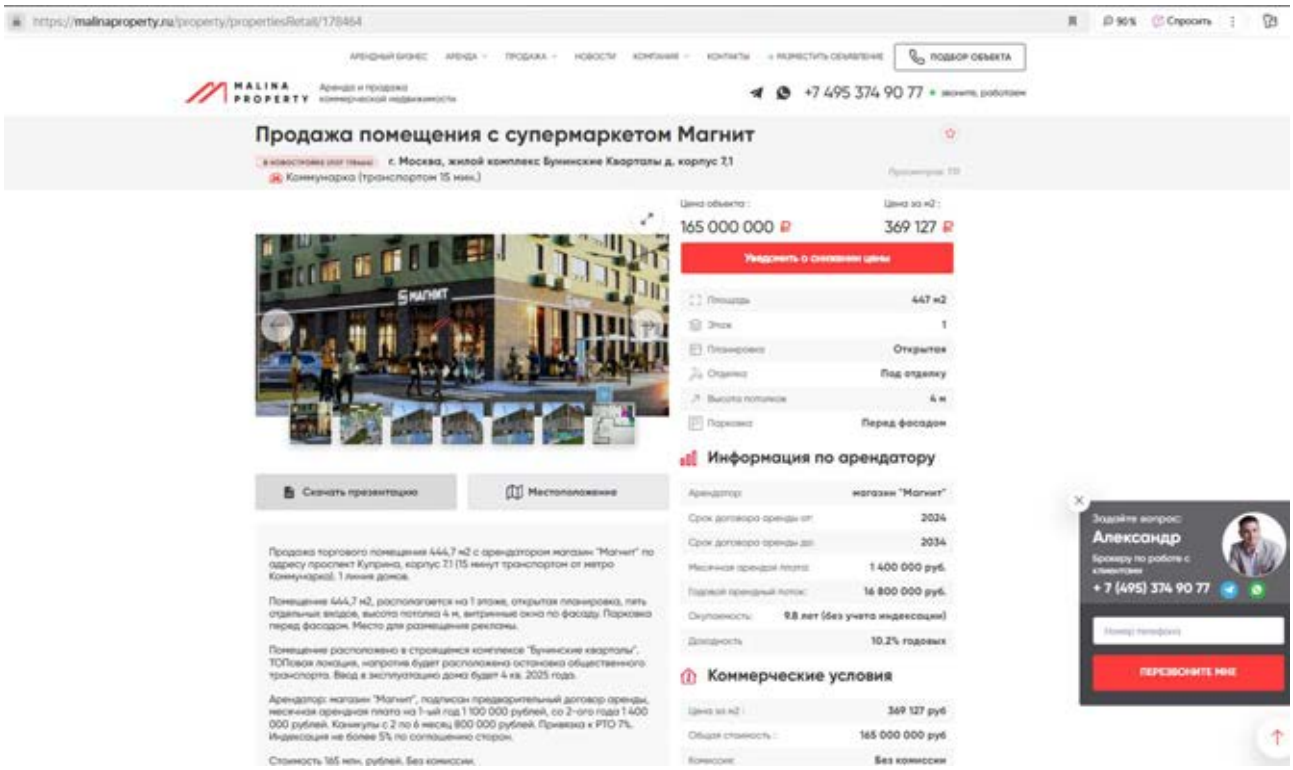
https://www.cian.ru/sale/commercial/298879925/



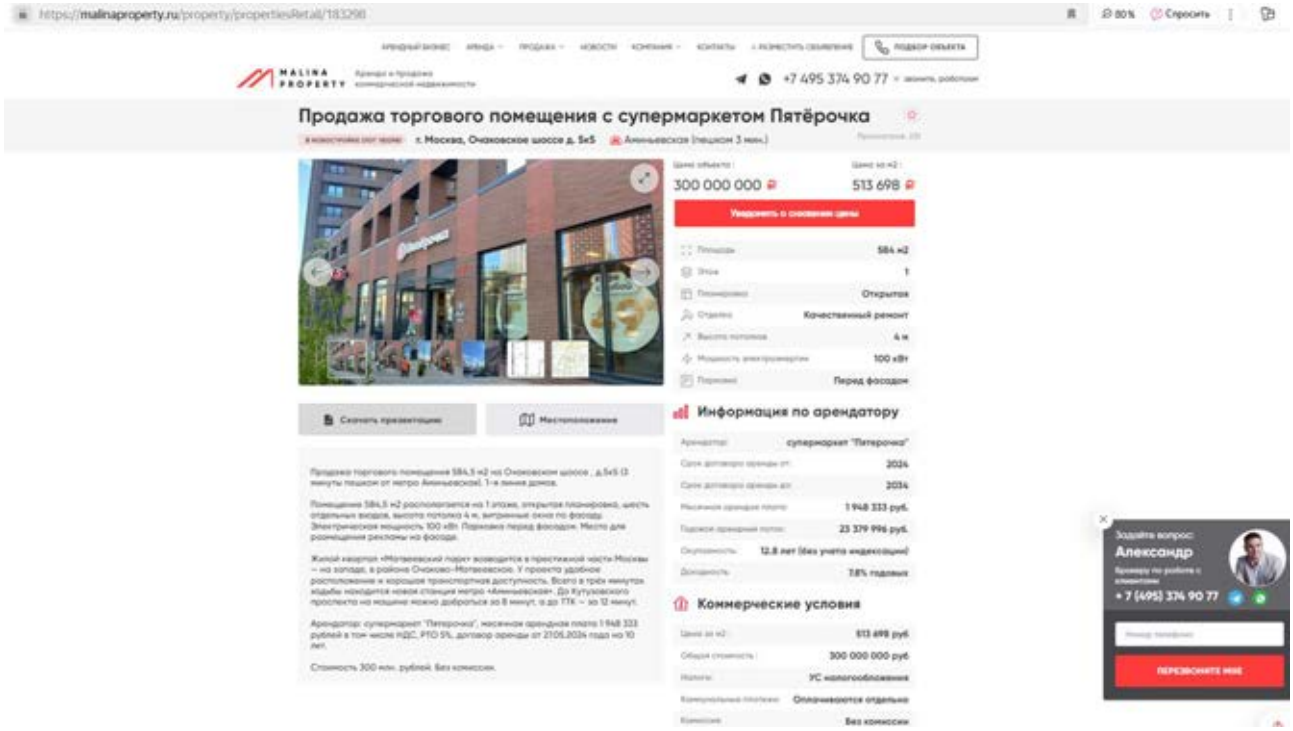


Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 146 из 277

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178464, дата обращения 23 июня 2025 г.



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/183298, дата обращения 23 июня 2025 г.



Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 147 из 277

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Исх. № 2006/1 от 20 июня 2025 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-120807636 от 09 июня 2025 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-120808228 от 09 июня 2025 г.;
3. Технический план помещения от 11 августа 2019 г.;
4. План 1 этажа здания;
5. Договор №18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от 12 сентября 2019 года и Дополнительное соглашение №1 от 24 октября 2019 г.;
6. Акт приема – передачи от 24 октября 2019 г. к Договору №18560 аренды нежилого помещения от 12 сентября 2019 г.;
7. Дополнительное соглашение №2 от 19 марта 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
8. Дополнительное соглашение №3 от 14 мая 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
9. Дополнительное соглашение №4 от 06 августа 2020 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.;
10. Дополнительное соглашение №5 от 28 декабря 2023 г. к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от 12 сентября 2019 г.
11. Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;
12. Дополнительное соглашение от 24 декабря 2021 г. к Договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №М-07-056835 от 18 июня 2021 г.;
13. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-120807964 от 09 июня 2025 г. (на земельный участок);
14. Фотоматериалы, отражающие состояние объекта на дату оценки.

Директор Центра альтернативных инвестиций Антипов Н.Н.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 148 из 277

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 09.06.2025, поступившего на рассмотрение 09.06.2025, 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: 6

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807636	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 2Н
Площадь:	523.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	39759602.51
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Степанищев Александр Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 04.09.2019

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B9C181A02306459783E257988E9A0
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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 149 из 277

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807636	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603

Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	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:	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: 009F0B0C181A02B0A5977112157ABEFB90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 150 из 277

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807636	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	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:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3 15.07.2020 17:56:58
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:	15.07.2020 18:25:43	
		номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7603-77/051/2020-4	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.07.2020 по 01.03.2025	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	«Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации	
		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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F9BBDC11A601B4597E2A7A8E7B00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 151 из 277

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807636	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603

		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:	09.12.2019 19:18:46
		номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7603-77/007/2019-7
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 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:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, выдан 12.09.2019, дата государственной регистрации: 09.12.2019, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/007/2019-6 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, выдан 14.05.2020, дата государственной регистрации: 05.06.2020, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/017/2020-14 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от 12.09.2019, № 4, выдан 06.08.2020 Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от "12" сентября 2019 г., № 5, выдан 28.12.2023, дата государственной регистрации: 16.02.2024, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/060/2024-5
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A02B0A4597F1E217986E9B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 152 из 277

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807636	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603

		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
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B0645977E2F79BEFB90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 153 из 277

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

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807636

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603 | Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A02B0A5975E2E57BBEF8D Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 154 из 277

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 09.06.2025, поступившего на рассмотрение 09.06.2025, 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

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120808228	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, дом 22, корпус 2, помещение 1Н
Площадь:	148.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11289388.76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Степанищев Александр Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 04.09.2019

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B0C181A02B0645977E2F79BEF8B
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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 155 из 277

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120808228	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595

Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	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:	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: 009F0B0C181A02B0A5997F1E217ABEF8B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 156 из 277

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

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120808228

Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 16.07.2020 09:26:22
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:	16.07.2020 09:33:15
	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7595-77/051/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.07.2020 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 недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-1, выдан 11.03.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E217986F8B0
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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 157 из 277

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120808228

Кадастровый номер:			77:07:0002001:7595
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-2, выдан 18.03.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-3, выдан 23.04.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-4, выдан 28.04.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-5, выдан 19.05.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-6, выдан 25.06.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации
		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:	09.12.2019 19:18:46
		номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7595-77/007/2019-2

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A02B0A5977E2F7986E9B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 158 из 277

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120808228	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 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:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, выдан 12.09.2019, дата государственной регистрации: 09.12.2019, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/007/2019-6 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, выдан 14.05.2020, дата государственной регистрации: 05.06.2020, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/017/2020-14 Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем №18560 от "12" сентября 2019 г., № 5, выдан 28.12.2023, дата государственной регистрации: 16.02.2024, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:7603-77/060/2024-5
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B0C181A02B0645977E2F79BEF8B0
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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 159 из 277

Лист 6

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120808228	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595

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
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A02B0A5997F1E217980F8B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 160 из 277

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

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120808228

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B0645977E2E7948EF8A0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 161 из 277

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

помещения

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием машино-мест и помещений в здании с кадастровым номером 77:07:0002001:7249

2. Сведения о заказчике кадастровых работ

ГСК "ГАРАНТ", ИНН: 7731172583, ОГРН: 1027739749487

3. Сведения о кадастровом инженере

Фамилия, имя, отчество (*при наличии отчества*) Степанищев Александр Сергеевич

Страховой номер индивидуального лицевого счета 06835251879

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 6002

Контактный телефон 89046820633

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 399200, Липецкая область г. Задонск ул. Крупской д.49а, f9039@rambler.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер СРО Союз "Кадастровые инженеры"

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица –

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ б/н 20.03.2019

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 11.08.2019 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровая выписка	№99/2019/252346048 от 23.03.2019, выдан ФГИС ЕГРН
2	Проектная документация здания	№001-2014-02/06 от 11.01.2016, выдан ООО "Априори-А"
3	заключение экспертизы	№77-2-1-2-0152-16 от 11.10.2016, выдан ООО "Мосэксперт"
4	Договор аренды земли	№М-07-507510 от 15.05.2019
5	Разрешение на строительство	№77-145000-011178-2015 от 24.06.2015, выдан Мосгосстройнадзор
6	Решение о присвоении, изменении адреса	№21394 от 13.07.2017, выдан Департамент городского имущества городы Москвы
7	Абрис	№б/н от 23.03.2019
8	План объекта недвижимости	№б/н от 11.05.2019

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана

Система координат –

№ п/п	Название пункта и	Класс геодезической	Координаты, м	Сведения о состоянии на –.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 162 из 277

	тип знака геодезической сети	сети	X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	–	–	–	–	–	–	–

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Светодальномер Leica Disto classic 5	25127-03, действительно до 22.10.2019 г.	Свидетельство о поверке № 11399188, выдано 23.10.2018 г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	–

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
–	–

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
–	–

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
–	–	–

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 163 из 277

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 164 из 277

	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–
9	**Наименование объекта недвижимости**	XXII: вспомогательное помещение 1, основное помещение 2
10	**Количество этажей объекта недвижимости**	–
	в том числе подземных	–
11	**Материал наружных стен здания**	–
12	**Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства**	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	**Площадь объекта недвижимости (Р), м2**	523.7
14	**Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости**	–
15	**Основная характеристика сооружения и ее значение**	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	**Степень готовности объекта незавершенного строительства, %**	–
17	**Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**	–
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	–
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 165 из 277

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 166 из 277

	наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	**Вид объекта недвижимости**	Помещение
2	**Кадастровый номер объекта недвижимости**	–
3	**Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)**	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	**Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости**	–
5	**Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект**	77:07:0002001

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 167 из 277

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 168 из 277

	(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	–

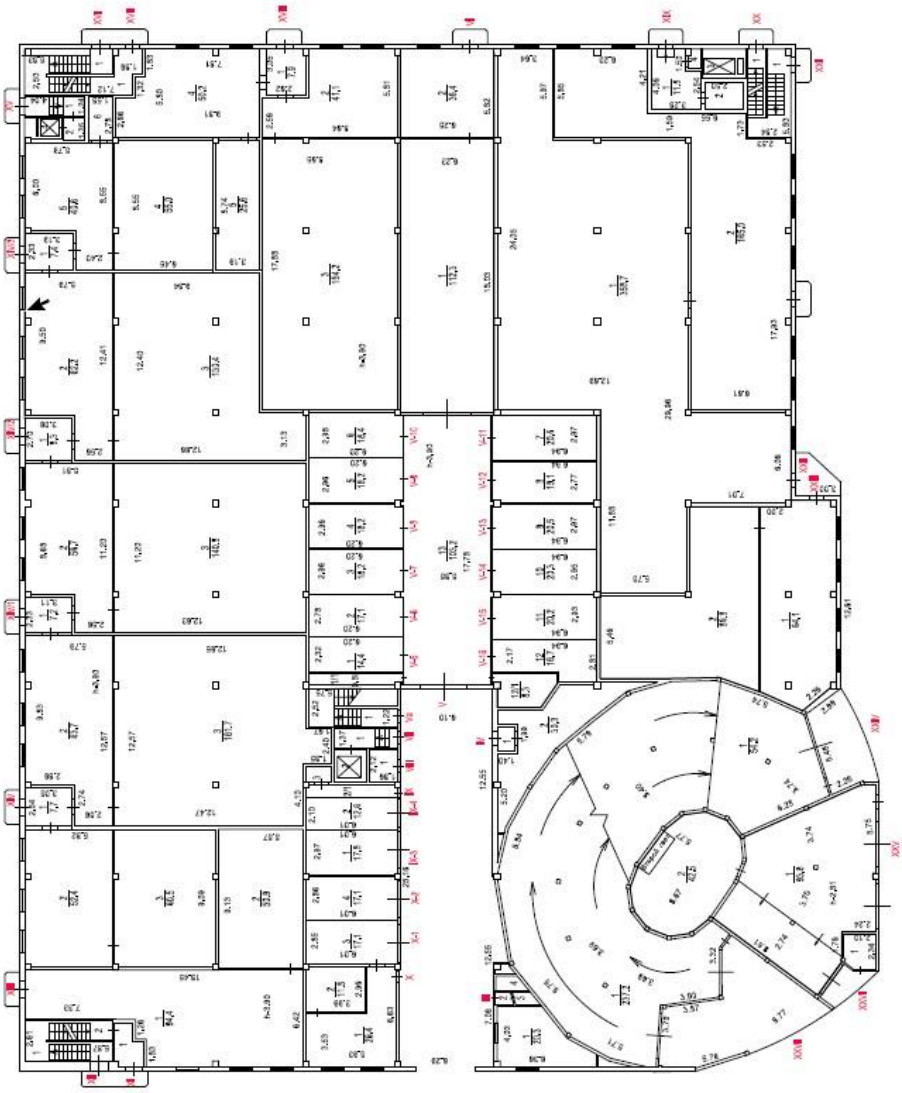
Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	–
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:07:0002001
6	Кадастровый номер иного объекта	77:07:0002001:7249

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 169 из 277

ПЛАН ЭТАЖА

1-й этаж



масштаб 1:100

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 170 из 277

ДОГОВОР № 18560

аренды недвижимости, которая будет создана в будущем

город Москва	**«12» сентября 2019 года**

«Арендодатель 1»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудняковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и

«Арендодатель 2»: Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны,

совместно именуемые **«Арендодатель»/«Арендодатели»**, с одной стороны, и

«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно **«Сторона»/«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Определения и понятия недвижимости.

В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:

«Здание» - здание, в котором расположены Помещения:

Назначение: нежилое

Этажность: 8 в т.ч. подземных 2

Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.

Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2

которое построено Застройщиком (Гаражно-строительный кооператив «ГАРАНТ») на Земельном участке в соответствии с действующим законодательством РФ.

Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Здание, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.

«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:

ориентировочная площадь, м²: 148,7 кв.м.

описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение VI, комнаты 1 и 2.

Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.

«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:

ориентировочная площадь, м²: 523,7 кв.м.

описание местоположения части (этаж, состав): этаж 1, помещение XXII, комнаты 1 и 2.

Отсутствие каких-либо сведений, характеризующих Помещение-1, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.

В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимается: Помещение-1, Помещение-2.

Границы, передаваемого в аренду Помещения, обозначены красной линией на выкопировке из Технического

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 171 из 277

плана Здания, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

1. Предмет договора

1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование свободное от неоговоренных в настоящем договоре обязательств перед третьими лицами Помещение общей площадью **672,4 (Шестьсот семьдесят две целых и четыре десятых) квадратных метров,** состоящее из Помещения-1 и Помещения-2.

1.2. Целевое назначение Помещения по Договору: торговля непродовольственными и продовольственными товарами, в том числе, но, не ограничиваясь, алкогольной продукцией. Помещение может быть также использовано для производства хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции, а также для организации оказания услуг, в том числе, но не ограничиваясь: телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, а также для размещения платежных терминалов и банкоматов, осуществления фармацевтической, туристической и иной деятельности. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право организовать в Помещении административные, складские, подсобные и прочие вспомогательные площади/помещения.

1.3. Арендодатель передает Арендатору Помещение по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента исполнения Арендодателем обязанностей, заверений и гарантий, предусмотренных п. 1А. Договора и подписания Сторонами Дополнительного соглашения по форме, указанной в Приложении 1А.

1.4. Порядок, условия передачи и состояние Помещения установлены Договором.
В случае недостоверности на момент передачи Помещения Арендодателем любого из обстоятельств, в отношении которых Арендодателем даны заверения/гарантии, Арендатор вправе в одностороннем порядке перенести срок приемки Помещения на срок, не превышающий срока приведения обстоятельств/гарантий в соответствие с условиями Договора.

1.5. Арендодатели являются солидарными должниками перед Арендатором в отношении обязанностей и ответственности, предусмотренной Договором.

1.6. Настоящим Стороны согласовали, что Помещение-1 и Помещение-2 рассматриваются ими как единое целое и выражают свое согласие о том, что прекращение действия Договора в виду исключения из него одного из указанных объектов является таким изменением, что, если бы Стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен и одновременно наступили все условия, предусмотренные п. 2. ст. 451 ГК РФ.

1.7. Арендодатель в соответствии со ст. 431.2 ГК РФ предоставляет Арендатору следующие заверения, а Арендатор заключает настоящий Договор, полагаясь на данные Арендодателем заверения, имеющие для Арендатора существенное значение:

1.7.1. Арендодатель является единственным законным и надлежащим владельцем Здания/Помещения;

1.7.2. на дату заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо судебные или административные процессы, способные привести к потере Арендатором прав на Здание/Помещение;

1.7.3. передача Помещения по Договору не нарушает законных прав и интересов третьих лиц.

Стороны договорились, что условия, предусмотренные пп. 1.7.1. – 1.7.3. Договора являются существенными для Арендатора, неисполнение или отсутствие которых в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора, и предоставляет Арендатору право одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора и право требовать от Арендодателя возмещения убытков.

1.8. В соответствии с нормами ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению о том, что Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в случае невозможности использования Арендатором Помещения по назначению, указанному в п. 1.2 Договора, а также в случае признания Договора недействительным/незаключенным.

1.8.1. Под имущественными потерями Арендатора Стороны определили и согласовали потери в виде стоимости произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его субарендаторов затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость неотделимых улучшений, прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, выкупленных мощностей, стоимость работ согласно Приложения № 6, а также стоимость транспортировки, монтажа/демонтажа оборудования).

Стоимость таких затрат определяется по документам, подтверждающим фактические расходы

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 172 из 277

указанных в настоящем пункте лиц.

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

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

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

1А. Заверения, гарантии, соглашения и обязанности Сторон, связанные с созданием объекта недвижимости

1А.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах и гарантирует:

- в срок не позднее «10» октября 2019г. предоставление документов на земельный участок, на котором расположено Здание, выполнение работ (действий), предусмотренных Приложением № 10 к Договору. Данным Приложением определены: виды и объем работ, и иные действия Арендодателя, необходимые для обеспечения использования Помещения по целевому назначению. В случаях, установленных законодательством, Арендодатель обязуется согласовать проведение этих работ и/или результат с заинтересованными лицами/уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления;
- не позднее «20» октября 2019г. предоставление документов основания права собственности, а именно:
  - Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2;
  - Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещения-1) по Договору от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02 августа 2011г.) и Дополнительному соглашению от 15 декабря 2015 г. (рег.№ 77:07:0002001:90-77/007/2017-27 от 13 июля 2017 г.), зарегистрированного в ЕГРН за регистрационным номером 77:07:0002001:90-77/007/2019-270 от 05.07.2019г.;
- не позднее «20» октября 2019г. оформить право собственности на Помещение-1 и Помещение-2 и предоставить Арендатору выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости (Помещениях), выданных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, без наличия каких-либо обременений Помещений, в том числе, но не ограничиваясь, правами аренды третьих лиц, запрещений, арестов, залогов и т.д.;
- обеспечение подключения Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами в объеме, предусмотренном Договором, не позднее «20» октября 2019г.;
- осуществление проектирования и строительства/реконструкции Здания/Помещения в соответствии с законодательством РФ;
- что никакая информация и документы, переданные Арендодателем или его представителями Арендатору, не являются неточными, вводящими в заблуждение или содержащими ложные утверждения и не упускают факты, необходимые для того, чтобы такая информация и документы не вводили в заблуждение;
- что отсутствуют факты, документы или иная информация, которые не были бы раскрыты Арендатору и которая, возможно, могла бы повлиять на решение Арендатора о заключении Договора или каким-либо образом повлиять на его коммерческую ценность.

1А.2. Арендодатель обязуется:

- не позднее «31» октября 2019 года направить Арендатору оферту Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора (в связи с государственной регистрацией права собственности Арендодателя на Помещение/Здание), по форме согласованной в Приложении № 1А, с приложением:
  - Копия заключенного договора купли-продажи на Помещение-2;
  - Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Помещения-1) по Договора от 25.06.2019 года уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса от 10 марта 2011г. (далее – «ДДУ») (рег. №77-77-07/046/2011-369 от 02

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 173 из 277

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

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

Арендатор вправе запросить у Арендодателя иные документы на Здание/Помещение, Арендодателя, необходимые для заключения настоящего договора.
Стороны определили следующий порядок направления оферты Дополнительного соглашения в соответствии с настоящим пунктом договора: курьерской службой или нарочным способом по адресу для корреспонденции, указанному в разделе 11. Договора.

1А.3. Арендатор обязуется:

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

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

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

2. Платежи и расчеты по договору

4

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 174 из 277

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

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

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

При переходе Арендодателя с общей системы налогообложения на систему налогообложения, не предусматривающую уплату НДС, размер ежемесячной арендной платы, не подлежит увеличению на сумму НДС.
При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов,.

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

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

В состав Товарооборота не включаются:

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

5

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 175 из 277

терминалов.

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

2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы:

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

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

– Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,

- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС.

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

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

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

– Арендодателю 1 в размере 3 240 (Три тысячи двести сорок) рублей, НДС не предусмотрен,

- Арендодателю 2 в размере 320 760 (Триста двадцать тысяч семьсот шестьдесят) рублей включая НДС;

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

– Арендодателю 1 в размере 8 640 (Восемь тысяч шестьсот сорок) рублей, НДС не предусмотрен,

- Арендодателю 2 в размере 855 360 (Восемьсот пятьдесят пять тысяч триста шестьдесят) рублей включая НДС;

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

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

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

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

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

– Арендодателю 1 в размере 5 400 (Пять тысяч четыреста) рублей, НДС не предусмотрен,

- Арендодателю 2 в размере 534 600 (Пятьсот тридцать четыре тысячи шестьсот) рублей включая НДС;

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

– Арендодателю 1 в размере 10 800 (Десять тысяч восемьсот) рублей, НДС не предусмотрен,

- Арендодателю 2 в размере 1 069 200 (Один миллион шестьдесят девять тысяч двести) рублей включая НДС;

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 176 из 277

вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС, .

2.3.2. С **даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:**
За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору **Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей,** которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
– Арендодателю 1 в размере 13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 336 500 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей включая НДС,

2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;
За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору **Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей,** которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
– Арендодателю 1 в размере 6 750 (Шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 668 250 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч двести пятьдесят) рублей включая НДС;
начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору **Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей,** которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
– Арендодателю 1 в размере 13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 1 336 500 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей включая НДС;
начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет **4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота**, которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:
- Арендодателю 1 в размере 0,048 (Ноль целых и сорок восемь тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,
- Арендодателю 2 в размере 4,752 (Четыре целых и семьсот пятьдесят две тысячных) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, включая НДС,

2.4. Ежемесячно, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указанная Справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Справка направляется по электронной почте на адрес Арендодателя e.morozova@investore.club, a.sedogina@investore.club
Арендодатель обязуется не разглашать полученную информацию и не использовать ее для целей, кроме как установленных Договором. В случае разглашения либо неправомерного использования указанной информации, Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.5. Начиная с 4 **(четвертого) года** с момента подписания акта приема-передачи Помещения, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер Минимальной ставки арендной платы на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России), но не более чем на **2 % (Два процента)** от ранее установленного Минимальной ставки арендной платы.
Изменение размера Минимальной ставки арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.

2.6. При изменении площади Помещения в связи с реконструкцией/перепланировкой Помещения размер арендной платы изменению не подлежит.

2.7. Обязательство по уплате арендной платы Арендатором возникает со дня принятия Помещения по акту приема-передачи и прекращается в день возврата Помещения Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 177 из 277

2.8. Оплата арендной платы производится Арендатором:

- за первый месяц аренды Минимальная ставка арендной платы не позднее пятнадцати банковских дней с даты подписания акта приема-передачи Помещения;
- в дальнейшем - Минимальная ставка арендной платы не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.
- Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

2.9. Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:

- за первый календарный месяц - исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца;
- за последний календарный месяц - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня прекращения владения и пользования Арендатором Помещением;
- если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы.

Понятия «календарный месяц» и «месяц срока аренды», применяемые в Договоре, не являются тождественными. Истечение первого календарного месяца не означает окончания первого месяца срока аренды.

Для расчета Ежемесячной арендной платы Стороны принимают период с даты возникновения обязательства по уплате арендной платы и до истечения 28/29/30/31 дней в зависимости от количества календарных дней в месяце, в течение которого возникло обязательство по уплате арендной платы.

2.10. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Арендодатель обязан не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, составлять и выставлять Арендатору надлежащим образом оформленный счет-фактуру за отчетный месяц.

В случае неисполнения Арендодателем указанной обязанности Арендатор вправе без применения к нему каких-либо мер ответственности удержать из подлежащей уплате арендной платы суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры. Данное право Арендатора сохраняется до полного исполнения Арендодателем указанной обязанности с последующей оплатой удержанных сумм только после составления и выставления Арендодателем Арендатору надлежаще оформленных счетов-фактур за прошедшие периоды.

Стороны пришли к соглашению обмениваться счетами-фактурами в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭП) в соответствии со статьей 169 Налогового кодекса Российской Федерации, через оператора электронного документооборота (оператор ЭДО) «Е-СОМ» с помощью системы EXITE ™ (www.ecom-info.com)). При использовании Сторонами электронного документооборота Стороны руководствуются действующим законодательством, а также порядком, закрепленным в приказах Минфина России.

Полученные электронные документы, заверенные цифровой подписью уполномоченных лиц, юридически эквивалентны документам на бумажных носителях, заверенным соответствующими подписями Сторон.

Для осуществления электронного документооборота Стороны обязуются не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента перехода Арендодателя на систему налогообложения, предусматривающую составление и оформление счетов-фактур, заключить договор с оператором ЭДО и установить необходимое программное обеспечение.

В случае невозможности осуществить передачу документов в электронном виде, подписанными квалифицированной ЭП, Стороны производят обмен документами на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью в порядке, предусмотренном для направления корреспонденции по Договору.

2.11. Плата за пользование земельным участком, на котором расположено Здание, зоной разгрузки и путями подъезда к ней, а также парковкой, местами общего пользования, местами для размещения вывесок, местами для размещения контейнеров, местами/площадкой для установки охладителей (конденсаторов), электро- и теплоустановками, а так же эксплуатационные расходы на содержание Здания и общего оборудования в нем, в том числе затраты Арендодателя на обслуживание оборудования и/или альтернативного источника ресурсоснабжения, для обеспечения Помещения ресурсоснабжением, включены в состав арендной платы по Договору.

2.12. Изменение размера арендной платы, в случаях, связанных с наступлением предусмотренных Договором обстоятельств, применяется с даты, указанной в соответствующем Уведомлении

8

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 178 из 277

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

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

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

Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется:

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

Компенсация в любом случае осуществляется согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, но в любом случае, в размере не превышающем тарифов ресурсоснабжающих организаций в регионе расположения Помещения при централизованном снабжении Помещения коммунальными услугами по постоянной схеме подключения (по расчету, который должен применяться при наличии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающих поставку коммунальных ресурсов в Помещение, заключенных непосредственно с ресурсоснабжающей организацией)

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

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

Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 179 из 277

осуществляется Арендатором в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

2.15. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

2.16. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.

2.17. Оплаты по настоящему Договору - перечисление соответствующих денежных средств, платежными поручениями на расчетные счета Арендодателей, указанные в настоящем договоре, производятся в следующих пропорциях:
- 1 % (один процент) от общего размера, НДС не предусмотрен, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателю 1 (ООО «Финансовый Клуб»);
- 99 % (девяносто девять процентов) от общего размера, в том числе НДС, подлежащего перечислению платежа, перечисляется на расчетный счет Арендодателю 2 (ООО «ВСК»).
Дальнейшее перераспределение полученных средств осуществляется Арендодателями самостоятельно.

2.18. Стороны обязуются по мере необходимости проводить сверку расчетов по настоящему договору. Инициатором проведения сверки может являться любая из Сторон, которая направляет другой стороне подписанный проект Акта сверки на адрес электронной почты, указанный в договоре.

2.18.1. Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендатора Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup». В случае несогласия с Актом сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.

2.18.2. Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет Акт сверки по адресу: 603009, Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 RetailGroup. Арендатор обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендодателя проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендатора Арендодателю по адресу: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор обязан в тот же срок направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в Акте сверки.

2.18.3. Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 30 календарных дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной – инициатором.

2.18.4. В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя или Арендатора по Акту сверки в течение 31 (тридцати одного) календарного дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора или Арендодателя. При этом Арендодатель или Арендатор обязан в тот же срок передать другой стороне Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью соответствующей Стороны.

3. Заверения об обстоятельствах и гарантии

3.1. Подписанием Договора Арендодатель дает заверения о следующих обстоятельствах:

3.1.1. На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи Арендодателем заключены, надлежащим образом исполняются и будут в течение действия Договора исполняться договоры ресурсоснабжения, на обеспечение Помещения коммунальными услугами, в объеме, предусмотренном настоящим пунктом. **В случаях, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность** потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные договоры заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.2. На момент подписания Акта приема-передачи Здание, его части, а также Помещение не имеет реконструкций/ перепланировок/ переоборудования/ произведенных без разрешения уполномоченных на то государственных органов и/или органов местного самоуправления и оформленных в соответствии с требованиями законодательства.

3.1.3. Отсутствуют основания для оспаривания зарегистрированного права Арендодателя в отношении Помещения, либо его части, либо Здания, в котором расположено Помещение, или признания указанного права Арендодателя недействительным (отсутствующим).

3.1.4. На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи оно свободно от неоговоренных в Договоре обязательств перед третьими лицами.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 180 из 277

3.1.5.	До даты государственной регистрации Договора Арендодателем не заключено и не будет заключено соглашений на предмет передачи Помещения во владение и/или пользование третьим лицам, либо его отчуждения/передачи в пользу третьих лиц, которые препятствовали бы владению и пользованию Арендатором Помещением на условиях Договора; имеются все необходимые согласия и корпоративные одобрения для заключения и государственной регистрации Договора.
3.1.6.	Арендодатель заключает Договор, действуя при осуществлении им предпринимательской деятельности, в связи с чем к Арендодателю по Договору подлежат применению нормы действующего гражданского законодательства, которые регулируют обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности. При этом не имеет значения зарегистрирован Арендодатель в качестве индивидуального предпринимателя на дату подписания Договора или после заключения Договора утратил такой статус по любым основаниям.
3.1.7.	На момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендодателем Арендатору мест под размещение мусорных контейнеров, размещение охладителей (конденсаторов) в соответствии с Приложением № 3 к Договору, необходимых для использования Арендатором Помещения по целевому назначению. По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом. Если Арендодателю в соответствии с действующим законодательством для организации контейнерной площадки потребуются со стороны Арендатора (собственника отходов) документы, которые могут быть разработаны только собственником отходов, то Арендатор предоставляет такие документы Арендодателю.
3.2.	Арендодатель с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи, а также в течение всего срока действия Договора гарантирует:
3.2.1.	подключение Помещения по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами: • электроснабжением в объеме не менее Руст = 70кВт, Ррасч = 70кВт; • холодным водоснабжением в объеме не менее 3 $м^3$ в день; • горячим водоснабжением в объеме не менее 3 $м^3$ в день; • сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обеспечивать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ; • водоотведением (канализацией), расчетным объемом не менее 6 $м^3$.
3.2.2.	обеспечение Помещения исправными и функционирующими системами холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, канализации и энергоснабжения.
3.2.3.	предоставление Арендатору мест для размещения на Здании вывесок Арендатора и/или его субарендаторов в соответствие с Приложением № 2 к Договору. Если для размещения данных вывесок в соответствии с законодательством, потребуется документация, отнесенная к компетенции Арендодателя, Арендодатель обязуется ее предоставить по письменному запросу Арендатора. При этом обязанность по получению соответствующих разрешений (согласований) на установку и размещения средств наружной информации, если размещение таких средств наружной информации подлежит согласованию в соответствии с действующим законодательством, возлагается на Арендатора. Плата за предоставление места для размещения входит в состав арендной платы по Договору. При этом, на момент передачи Помещения по Акту приема-передачи у Арендодателя имеются все необходимые согласия и согласования для предоставления Арендодателем Арендатору мест под размещение на Здании: наружных вывесок, баннеров и прочих информационных конструкций (далее – вывески) Арендатора и/или его субарендаторов, с указанием согласованных размеров этих мест. По требованию Арендатора Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого требования предоставляет Арендатору все необходимые согласия и согласования в соответствии с настоящим пунктом.
3.2.4.	предоставление Арендатору места для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 $м^3$ каждый, предназначенных для складирования отходов деятельности Арендатора. Отходы признаются собственностью Арендатора. Согласовать с компетентными территориальными государственными органами и/или иными организациями в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства предоставленное место для размещения контейнеров для накопления ТБО.

11

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 181 из 277

Предоставить Арендатору не позднее 46 (Сорок шестого) календарного дня с даты подписания акта приема-передачи Помещения необходимые в соответствии с действующим законодательством согласия и согласования, подтверждающие (договор, соглашение, акт осмотра и согласования размещения контейнерной площадки, письмо или иной документ) согласование места (площадки) под размещение контейнеров для накопления ТБО, Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате наложения уполномоченным органом административного штрафа вследствие несоответствия Помещения нормам санитарно-эпидемиологического законодательства в части незаконного размещения площадки для контейнеров ТБО не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, платежных документов и т.д.

3.2.5. предоставление Арендатору места/площадки под установку охладителей (конденсаторов), согласно Приложению № 3 к Договору.

3.2.6. обеспечить наличие парковки на 7 (семь) парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.

3.2.7. выполнение благоустройства, прилегающей к Зданию территории, в том числе асфальтирования территории. Схема границ благоустройства, и требования к нему приведены в Приложении № 8 к Договору.

3.2.8. надлежащее техническое, противопожарное и санитарно-эпидемиологическое состояние Здания в части:

- кровли Здания, в случае расположения кровельной конструкции (ее части) непосредственно над Помещением.
- конструктивных элементов Здания (в том числе: его фундамента, фасада (за исключением элементов оформления фасада Здания, произведенных Арендатором), подвальных/чердачных помещений, мест общего пользования, систем и оборудования).

Для этого Арендодатель за свой счет обеспечивает своевременные обслуживание и ремонт указанных частей Здания по средством заключения с соответствующей организацией (Управляющей компанией, Товариществом собственников жилья, Товарищество собственников недвижимости и т.д.) договора на техническое обслуживание Здания, а при уведомлении от Арендатора о невозможности/ограничении использования Помещения по целевому назначению и/или причинении ему убытков вследствие нарушения Арендодателем данной гарантии - в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения такого уведомления или в случае необходимости в ремонте на более длительный срок, то на необходимый срок устранения данных неполадок – провести необходимый ремонт и устранить причины, вызвавшие невозможность/ограничение использования Здания по целевому назначению и/или причинившие Арендатору убытки.

3.2.9. передачу Арендатору, по его запросу, всех необходимых для заключения непосредственно Арендатором прямых договоров ресурсоснабжения Помещения со снабжающими организациями (далее – договоры КУ): документов (включая: технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, справку о выполнении условий технологического присоединения), доверенностей, мощностей и лимитов потребления, на срок аренды Помещения.

3.2.10. устранение за свой счет, своими силами или с привлечением соответствующих организаций неисправностей и/или последствий аварий в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения/Здания, в срок не позднее 8 (восьми) часов с момента их возникновения, если они произошли не по вине Арендатора.

3.2.11. без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять реконструкцию Здания, затрагивающую Помещение или которая создаст препятствия в пользовании Помещением, деятельности Арендатора в нем, или доступе к нему.

3.2.12. без предварительного письменного уведомления Арендатора не осуществлять капитальный ремонт Здания/Помещения, в т.ч. инженерных сетей.

3.2.13. прямо или косвенно не препятствовать Арендатору пользоваться Помещением, не вмешиваться в торговую и другую хозяйственную деятельность Арендатора, его субарендаторов и контрагентов. В том числе не устанавливать каких-либо ограничений по режиму работы Арендатора/субарендаторов.

3.2.14. возможность свободного доступа в Помещение сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов, посетителей, использования ими зоны разгрузки и путей подъезда к ней, шириной не менее 5 (пяти) метров, в круглосуточном режиме.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 182 из 277

3.2.15. не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг выполнять работы по организации, прокладке и обслуживанию каналов связи, в т.ч. установке соответствующего оборудования и конструкций, на территории и крыше Здания, если это необходимо Арендатору для использования Помещения по целевому назначению.

3.2.16. В случае возникновения препятствий в проведении Арендатором ремонтно-строительных работ/перепланировки/переоборудования Помещения и зоны разгрузки со стороны Управляющей компании или иных третьих лиц, Арендодатель самостоятельно и за свой счет урегулирует возникающие вопросы с вышеуказанными лицами, при этом Стороны согласовали, что Арендная плата составляет 1 000 рублей, НДС не облагается в месяц с даты получения уведомления Арендодателем о возникновении таких препятствий и до момента устранения препятствий в проведении Арендатором указанных работ.

3.2.17. в срок не позднее «01» марта 2022г. предоставление документов, подтверждающих оформление прав (собственности, аренды и т.д.) Арендодателей на земельный участок, на котором расположено Помещение.

4. Согласия и соглашения

4.1. Согласия:

4.1.1. Подписанием Договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на:

- сдачу Арендатором Помещения или его части в субаренду под цели, предусмотренные Договором. При этом Стороны договорились, что общим объем площадей, которые могут быть сданы Арендатором в субаренду, не может превышать 20% от общей площади Помещения.
- передачу прав и обязанностей по Договору юридическим лицам, входящим с Арендатором в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

на проведение Арендатором и/или его подрядчиками любых, необходимых для целевого использования Помещения, работ по перепланировке/переустройству/переоборудованию Помещения согласно Приложению № 3 к Договору, в объемах в соответствии с Приложением № 6 к Договору. После завершения работ по перепланировки/переустройству Арендатор предоставляет Арендодателю, документы, указанные в п. 7.2. настоящего Договора.

- на использование иных, находящихся в общем пользовании, помещений в Здании и прилегающей к Зданию территории в соответствии с их целевым назначением.
- на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров с организациями, обеспечивающими Помещение коммунальными услугами.
- на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров на установку, замену и обслуживание необходимых узлов учета, в случаях, предусмотренных Договором (далее – необходимые приборы учета).

4.2. Особые соглашения:

4.2.1. Стороны достигли особых соглашений в том, что:

- **если требованиями действующего законодательства предусмотрена обязанность** по согласованию «Концепции размещения всех вывесок на фасаде Здания», либо иного документа, регламентирующего размещение вывесок на Здании Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в дату подписания Акта приема-передачи согласованную в установленном порядке «Концепцию».

  В случае неисполнения данного обязательства размер арендной платы снижается на 20 (двадцать) процентов от установленного по Договору до даты исполнения Арендодателем указанного обязательства.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 183 из 277

- осуществление Арендодателем самостоятельно или третьим лицами, аффилированными с Арендодателем, на площадях в Здании, площадях на земельном участке, на котором расположено Здание, принадлежащих Арендодателю или аффилированным с ним лицами на любом праве, следующих видов деятельности:
  - → которые не позволят Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции, либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии;
  - → розничная торговля продовольственными товарами, в том числе алкогольной и табачной продукцией, а также иными товарами, пересекающимися с ассортиментным перечнем Арендатора,

  в случаях возникновения указанных последствий для Арендатора в результате действий Арендодателя или аффилированным с ним лицами, обуславливает исполнение обязанности по оплате ежемесячной арендной платы в размере 80% (восемьдесят процентов) от установленного по Договору, до прекращения Арендодателем или третьими лицами осуществления таких видов деятельности.

  При этом Арендодатель не несет ответственность за действия третьих лиц, осуществляющих виды деятельности, факт осуществления которых не позволит Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции (далее - наличие алкогольной лицензии) либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии, за исключением третьих лиц, аффилированных с ним.
- на время (на период) невозможности использования Помещения Арендатором по его целевому назначению, в том числе по решению государственных органов, суда, в связи: с несоответствием Помещения требованиям, установленным законодательством либо осуществления Арендодателем капитального ремонта или реконструкции Помещения/Здания, арендная плата по Договору составляет 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен.
- наступление любого из следующих обстоятельств:
  - → возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки в соответствии с условиями Договора или вследствие нарушения данных Арендодателем гарантий/ заверений об обстоятельствах;
  - → приостановление/временный запрет торговой деятельности Арендатора в Помещении на основании решения государственного органа или вступившего в силу решения суда, как применение административных или судебных обеспечительных мер, а равно по причине наличия в Помещении несогласованных перепланировок/реконструкций,
  - → возникновение препятствий в пользовании Помещением, зоной разгрузки по причине неисполнения Арендодателем п. 6.1.7. Договора,

  обуславливает исполнение обязанности Арендатора по оплате ежемесячной арендной платы по Договору в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен, до момента прекращения этих обстоятельств, без последующих компенсаций.

  Момент наступления данных обстоятельств определяется датой соответствующего решения государственного органа или суда (копии), или Акта Арендатора о наличии препятствий в пользовании Помещением, прилагаемых к уведомлению Арендатора.

  Стороны в соответствии с настоящим Договором совместно предпринимают меры, для возобновления торговой деятельности;
- в случае невозможности получить согласование произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения, по причине наличия в Здании, в состав которого входит Помещение, иных перепланировок, Арендатор освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по согласованию с компетентными органами/организациями произведенной Арендатором реконструкции/перепланировки Помещения. В этом случае неисполнение данных обязательств, если таковые по договору возложены на Арендатора, не признается существенным нарушением условий Договора.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 184 из 277

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

5. Обеспечение Помещения

5.1. Обеспечение Помещения коммунальными услугами.

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

5.1.2. Зона эксплуатационной ответственности Арендатора ограничивается внутренними границами Помещения в Здании. Границы разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяются Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к Договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражаются: состав энергопринимающих устройств; документации о технологическом присоединении к электрическим сетям; теплопотребляющих установок, и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.
Граница ответственности между Арендатором и Арендодателем по уборке территории, прилегающей к Зданию, согласована Сторонами в Приложении № 5 к Договору.

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 185 из 277

В случае необходимости передачи Арендатору вместе с оборудованием части Здания или иного помещения в нем, составляется двухсторонний акт приема-передачи части электро- и/или теплоустановок, акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором, соглашение об опосредованном присоединении и соглашение о перераспределении части присоединенной мощности на период аренды, и/или соглашение об уступке права на использование части тепловой нагрузки с учетом доли в праве владения на общее имущество.

5.1.4. Арендодатель на момент передачи Помещения по акту приема-передачи, обязуется в случае отсутствия в Здании/Помещении централизованной системы:

- водоотведения - за свой счет и своими силами обеспечить установку и обслуживание септика;
- теплоснабжения - за свой счет обеспечить установку и обслуживание газового котла;
- водоснабжения - за свой счет обеспечить установку, обслуживание и лицензирование скважины водоснабжения.

5.1.5. Если к дате прекращения Договора по любым основаниям Арендатором заключены и действуют договоры КУ, Арендодатель возмещает Арендатору расходы на оплату коммунальных услуг по таким договорам за период, с даты прекращения действия Договора до даты расторжения Арендатором договоров КУ. Расходы Арендатора на оплату вышеуказанных услуг оплачиваются Арендодателем на основании выставленного Арендатором счета, акта выполненных работ, счета-фактуры, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендатором расходы по оплате коммунальных платежей.

5.2. Дополнительное обеспечение:

5.2.1. Уборка территории, прилегающей к Зданию, осуществляется Сторонами за их счет, в соответствии с границами зоны ответственности между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период согласно Приложению № 5.
При этом Стороны особо оговорили, что обязанность по ремонту, уборке, очистке кровли (в т.ч. от снега, наледи и сосулек в зимний период) возлагается на Арендодателя.

6. Обязательства и права Сторон

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. По мотивированному требованию Арендатора в срок 5 (пять) рабочих дней выдать лицу, указанному Арендатором, доверенность, необходимую для исполнения Арендатором обязательств по Договору. В случае неисполнения данного обязательства, исполнение обязанности Арендатора по Договору, для которой была затребована доверенность, переходят на Арендодателя.

6.1.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать штрафы и любые другие санкции, наложенные на Арендодателя/Арендатора судом, уполномоченным органом или лицом, за нецелевое использование земельного участка, на котором расположено Здание. В случае уплаты такого штрафа Арендатором Арендодатель возмещает Арендатору сумму уплаченного штрафа, при предъявлении подтверждающих документов. При неисполнении Арендодателем обязанности по такому возмещению в срок 10 (десять) рабочих дней, с момента предъявления соответствующего требования, Арендатор вправе зачесть очередные арендные платежи по Договору, в части суммы уплаченного штрафа, в счет причитающегося ему возмещения до полного погашения. Настоящее положение не подлежит применению в случаях, когда целевое назначение земельного участка, на котором расположено Здание, соответствует виду деятельности Арендатора.

6.1.3. Не позднее чем до истечения 6-ти месячного срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения, передать Арендатору заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Помещение в объеме, согласованном Сторонами в п. 3.2.1.настоящего Договора договоров с обеспечивающими организациями, в т.ч.:

- энергоснабжения;
- водоснабжения и водоотведения (канализации);
- отопления или обслуживания котельной (котла);

В случае, если Помещение расположено в многоквартирном доме, а также в случае, если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные в настоящем пункте договоры должны быть заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

6.1.4. Обеспечить исполнение гарантий, предоставленных им по Договору.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 186 из 277

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

17

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 187 из 277

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

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

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

7. Работы по подготовке Помещения к целевому использованию

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

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

Арендодатель 2 обязуется передать один экземпляр согласованной проектной документации Арендатору;

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

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

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

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

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

Арендодатель 2 обязуется передать оригинал Технического плана Арендатору.

- внести изменения в Единый Государственный Реестр Недвижимости и получить Выписку из ЕГРН, которая должна отражать произведенную Арендатором перепланировку/ реконструкцию/ переоборудование Помещения, без отметок о том, что такие перепланировка/ реконструкция/ переоборудования не узаконены, и передать ее подлинный экземпляр Арендатору.
- подготовить и передать Арендатору на подписание дополнительное соглашение к Договору, уточняющее предмет договора в соответствии с внесенными изменениями.

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 188 из 277

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

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

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

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение своих обязанностей по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором или законодательством.

8.2. За нарушение Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать выплаты Арендатором неустойки в размере 0,1% от размера задолженности, за каждый день просрочки неисполнения обязательства.

8.3. Для уплаты неустойки, компенсации или возмещения обязанной Стороной необходимо предъявление другой Стороной письменного требования об этом; непредъявленные санкции не начисляются и не уплачиваются.

8.4. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора возместить в регрессном порядке любые штрафы, возложенные на Арендодателя любыми контролирующими органами вследствие виновного нарушения Арендатором в области противопожарного, антитеррористического, миграционного законодательства, санитарных норм и правил, при условии, что указанные штрафы были обжалованы Арендодателем в судебном порядке с участием Арендатора в качестве третьего лица по делу, и при условии, что наложенные штрафы, признаны законными на основании вступившего в силу решения суда.

19

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 189 из 277

8.5. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг в Помещении (за исключением виновных действий Арендатора), а равно наложение штрафа, и/или взыскания денежных средств за период безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, Арендодатель самостоятельно осуществляет взаимодействие с уполномоченными органами по вопросу безучетного/бездоговорного потребления коммунальных услуг, в том числе за свой счет оплачивает, предъявленные Арендатору штрафы, а также счета, выставленные Арендатору за безучетное/бездоговорное потребление коммунальных услуг.
При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.
Действие настоящего пункта приостанавливается с даты заключения непосредственно Арендатором договоров на соответствующие коммунальные услуги на весь срок действия таких договоров, за исключением случаев, когда расчет для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования) произведен за период до даты заключения таких договоров.

8.6. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнение Арендодателем обязательства по согласованию проведенной Арендатором перепланировки/реконструкции Здания, а равно наложение штрафа на Арендатора за вышеуказанное нарушение, Арендодатель компенсирует предъявленные Арендатору штрафы.
При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

8.7. Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за использование Помещения и земельного участка, на котором расположено Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с разрешенным использованием, а также неисполнение п. 6.1.7., 3.2.17. настоящего Договора, указанную ответственность несет Арендодатель как правообладатель Помещения и земельного участка.
Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за использование Помещения и земельного участка, на котором находится Здание, в состав которого входит Помещение, не в соответствии с их разрешенным использованием, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.
При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

9. Срок аренды. Действие и прекращение Договора

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 190 из 277

на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости, и/или

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

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

(A/3650)*(3650-C)=P

A - сумма затрат

C - количество фактического пользования Арендатором объектом в днях

P - сумма Компенсации.

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

9.6. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору в следующих случаях:

a) Прекращение действия настоящего договора в связи с истечением срока действия, указанного в пункте 9.1.,
b) Досрочного прекращения настоящего договора по вине Арендатора,
c) Досрочного прекращения настоящего договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 9.4. настоящего договора, при условии, что такой односторонний отказ не связан с нарушением Арендодателем условий настоящего Договора.

10. Прочие условия

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 191 из 277

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

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

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

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

10.3. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются судом по месту нахождения Помещения.

10.4. Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется Сторонами друг другу по адресам, указанным в Договоре. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения своих реквизитов.

10.5. Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра для Арендодателя, один – для Арендатора, один – для регистрирующего органа. Стороны при подписании Договора изготовили дополнительно по одной копии Договора для каждой из Сторон и при этом Стороны подтверждают, что указанные копии Договора будут ими применяться без каких-либо ограничений, и ни одна из Сторон не вправе ссылаться на их неприменимость в связи с отсутствием государственной регистрации Договора.

10.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения (Приложениями к Договору являются только те, которые непосредственно указаны в Договоре, независимо от их нумерации):

- Приложение № 1 – Выкопировка из Технического плана Здания.
- Приложение № 1А – Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора.
- Приложение № 2 – План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- Приложение № 3 – Планировка помещения после ремонта
- Приложение № 4 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности.
- Приложение № 5 – Границы зоны ответственности по уборке территории, прилегающей к Зданию.
- Приложение № 6 – Смета на проведение Арендатором ремонтно-строительных работ.
- Приложение № 7 – Форма справки о размере ТО.
- Приложение № 8 – Схема границ благоустройства, и требования к нему.
- Приложение № 9 – Схема размещения парковки.
- Приложение № 10 – Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением.
- Приложение № 11 – Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке.

11. Стороны:

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

22

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 192 из 277

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

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

Подписи Сторон:

Арендодатель 1
по доверенности

Антипова Валерия Владиславовна

Арендодатель 2

Тимофеева Клавдия Анатольевна

Арендатор
по доверенности

Рыдкин Вадим Сергеевич

23

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 193 из 277

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

Арендодатель 1:	
Антипова Валерия Владимировна	
Арендодатель 2:	**Арендатор:**
Тимофеева Клавдия Анатольевна	Рыдкин Вадим Сергеевич

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f6d49d4df
Страница 194 из 277

Приложение №1А к Договору № 18560
аренды недвижимости, которая будет создана в будущем
от «12» сентября 2019 г.

Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ ДОГОВОР № ____
аренды нежилого помещения

город _____ **« » 20 года**

«Арендодатель»:
_____ **(ИНН_____)**, в лице _____
_____, действующего на основании _____, с одной стороны

и

«Арендатор»:
_____**(ИНН_____)**, в лице _____
_____, действующего на основании _____, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно **«Сторона»/«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить раздел **«Определения и понятия недвижимости»** Договора в следующей редакции:

В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:

«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:
Назначение:
Этажность:
Площадь, м²:
Адрес:

«Помещение» - нежилое помещение в Здании:
площадь, м²:
описание местоположения части (этаж, состав):
наличие обременений:
Границы, передаваемого в аренду Помещения, обозначены красной линией на _____ от _____, выданного/подготовленного _____, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

2. Приложение № 1 к Договору утвердить в редакции настоящего Дополнительного соглашения.
3. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним
4. Приложения:
Приложение № 1 – Копия технической документации (технический план Помещения)

	Арендодатель 1	**Арендатор**
Наименование:		
Местонахождение:		
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		

25

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 195 из 277

Корр. счет:		
БИК		
	Арендодатель 2	
Наименование:		
Местонахождение:		
Адрес для корреспонденции:		
ОГРН		
ИНН / КПП:		
Расчетный счет:		
Наименование банка:		
Корр. счет:		
БИК		

Подписи Сторон:

_____

Арендодатель 1

_____ _____

Арендодатель 2 Арендатор

ФОРМА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ СОГЛАСОВАНА:

от Арендодателя 1: **от Арендатора:**

_____ _____

_____ _____ / Родкин В.С. /

от Арендодателя 2:

_____

_____ / _____ /

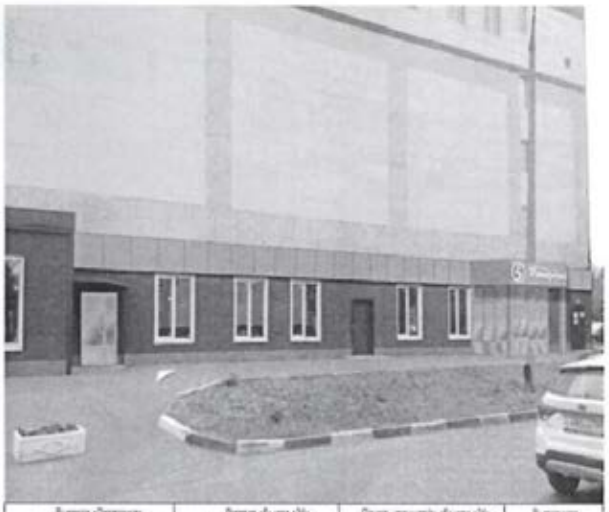
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 196 из 277

Приложение № 2 к Договору

аренды недвижимости

№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

План размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов



Вывеска «Пятерочка»		Лоллипт «Б» или «Д»		Панель-кронштейн «Б» или «Д»		Выполнил
№	Размер, мм	№	Размер, мм	№	Размер, мм	Архитектор-дизайнер
	720x400					Ильинова С.
	710x400					

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

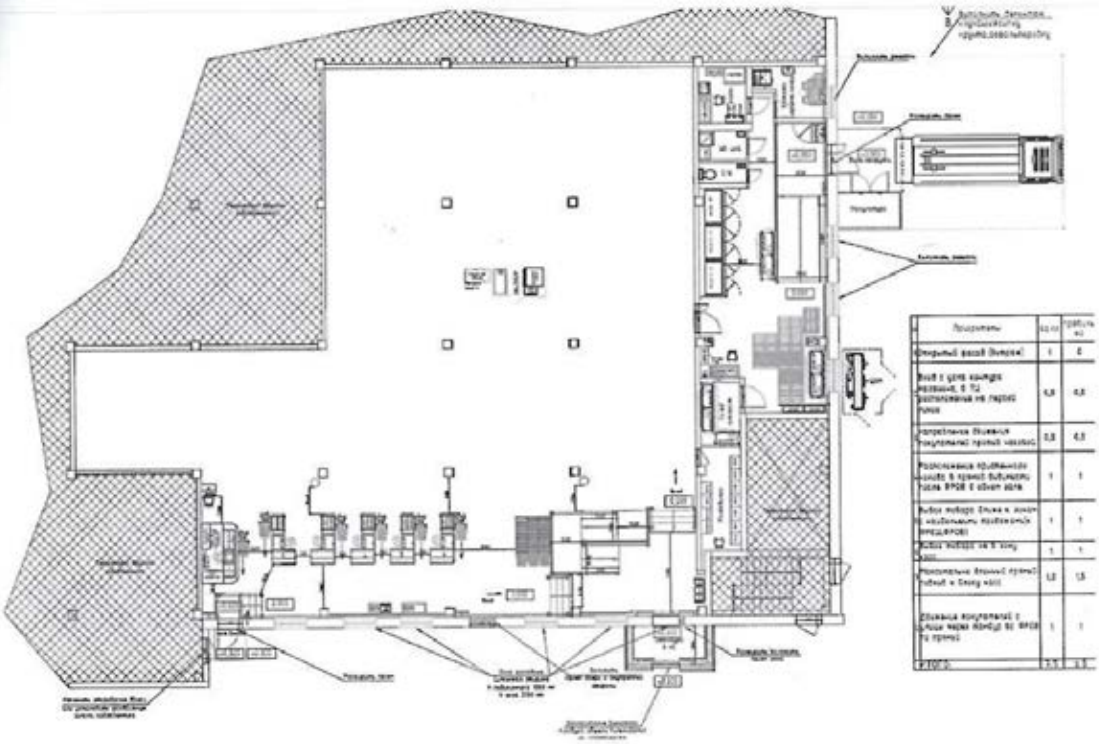
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 197 из 277

Приложение № 3 к Договору

аренды недвижимости

№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Планировка помещения после ремонта



Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 198 из 277

Приложение № 4 к Договору

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

Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности

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

Перечень передаваемой документации:

Для энергоснабжения:

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

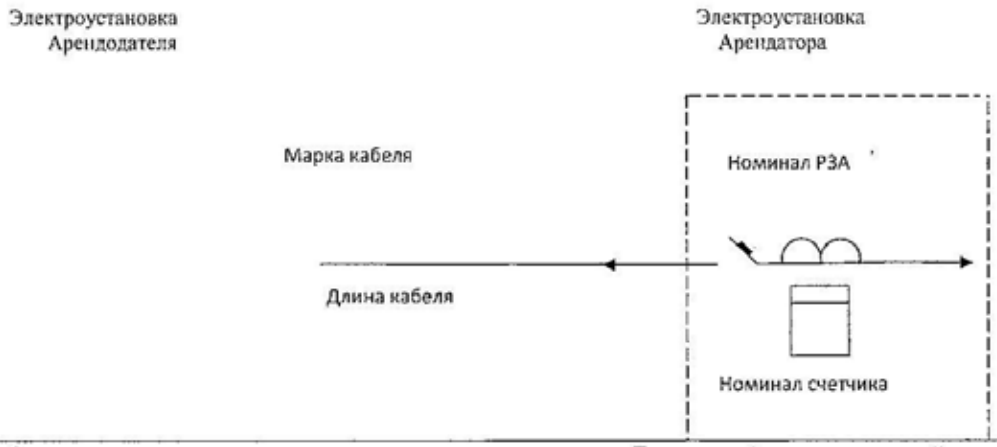
Максимальная мощность энергопринимающих устройств составляет _____ кВт при напряжении _____ кВ со следующим распределением по точкам присоединения:
точка присоединения _____ - _____ кВт;
точка присоединения _____ - _____ кВт
____ категория надежности

Для теплоснабжения:

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

Для водоснабжения:
договор водоснабжения с актом разграничения границ балансовой и эксплуатационной принадлежности.

Схема разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности



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

29

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 199 из 277

Перечень установленного в Помещении оборудования			Согласованное количество потребленных мощностей в Помещении в месяц	Максимальная сумма к возмещению в месяц
Электроэнергия:				
Наименование	Количество оборудования (единицы)	Количество потребленных мощностей (кВт)	_____ кВт	_____
Ларь морозильный с подсветкой				
Ларь двухтемпературный с LED				
Холод пристенный				
Горка овощная среднетемпературная				
Пресс гидравлический				
Весы напольные				
Весы контрольные				
Камера низкотемпературная				
Камера среднетемпературная				
Холодильный шкаф				
Морозильный шкаф				
ЦХМ среднетемпературная				
Освещение торгового зала				
Освещение подсобных помещений				
Конденсатор малошумный				
Охранно-пожарная система (ОПС)				
Кассовый бокс				
ITоборудование				
Гриль				
Печь конвекционная для хлеба				
Кондиционер				
Тепловая завеса электрическая				
Отопление (оплачивается только в период с _____ по _____)			___Гкал/месяц	_____
Водоотведение/Водоснабжение			_____м3/месяц	_____

Подписи Сторон:	
_____ Арендодатель 1	
_____ Арендодатель 2	_____ Арендатор

30

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 200 из 277

Приложение № 5 к Договору

аренды недвижимости

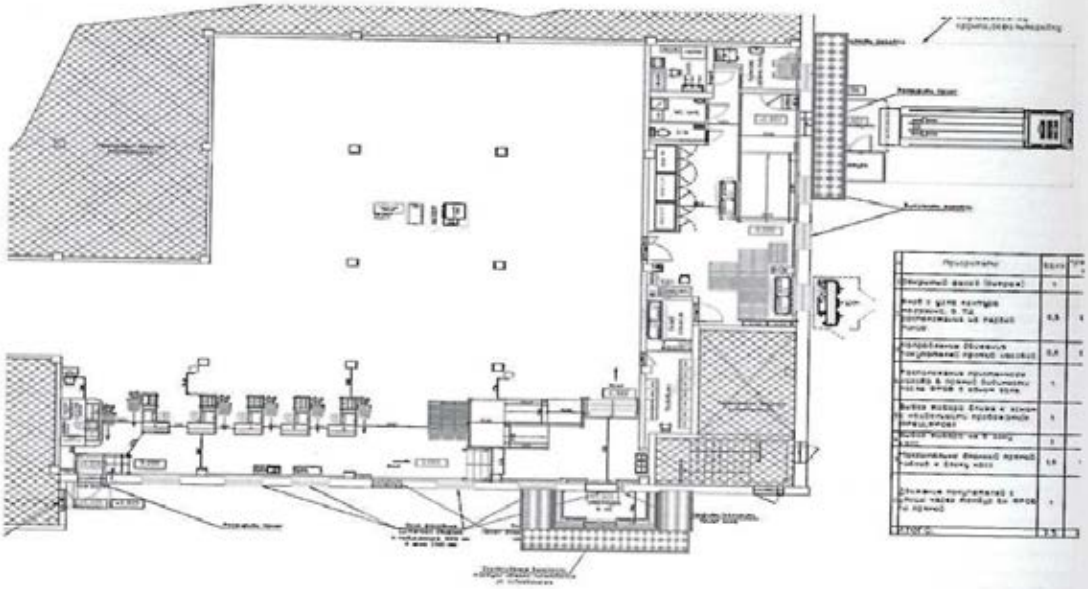
№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Границы зоны ответственности по уборке территории, прилегающей к Зданию

По обслуживаемой территории – Арендатор обслуживает территорию:
- от входной группы Арендатора в Здании – 5 (пять) метров,
- от дебаркадера - 10 (десять) метров,

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

Схема уборки прилегающей территории:



Зона ответственности Арендатора –

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

31

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 201 из 277

Приложение № 6 к Договору

аренды недвижимости

№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Смета на проведение Арендатором ремонтно-строительных работ

Строительный бюджет | Дата заполнения: 25.07.2019

Москва, Рубцовская ш., д. 22, к2

Макрорегион	Москва
Дивизион	Центральный
Область/регион	г. Москва
Подформат магазина	450-550
Тип проекта	РСР
Вид собственности	Аренда
Общая площадь магазина, м2	678
Площадь ремонта (реконструкции), м2	678,00
Площадь торгового зала , м2	302
Площадь субаренды, м2	0

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

СШ элемент	Наименование работ	Стандарт, руб. (без НДС)	Отклонение, руб. (без НДС)	Обоснование (комментарии)	Бюджет, руб. (без НДС)	Бюджет, руб. (с учетом НДС)
Часть II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО И ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ						
02.03	2.2. Обрез связанные со строительством	61 020,00	135 818,63	-	196 838,63	232 069,33
02.02.04	2.2.4 Демонтаж и вывоз мусора		61 363,63		61 363,63	106 060,33
02.02.07	2.2.7 Прочие обременения	61 020,00	47 181,00		108 168,00	126 984,00
02.04	2.4. Строительство зданий и ремонты	6 240 348,99	1 107 018,90	-	7 353 367,83	8 824 041,41
02.04.01	2.4.1 Устройство фундаментов		-		-	-
02.04.02	2.4.2 Устройство каркаса зданий	206 209,38	35 584,31		241 793,69	410 185,39
02.04.03	2.4.3 Устройство всех конструкций		-		-	-
02.04.04	2.4.4 Устройство наружных стен	248 403,30	41 380,14		289 783,55	347 740,24
02.04.05	2.4.5 Устройство кровли	7 840,68	26 080,03		33 920,71	40 820,88
02.04.06	2.4.6 Устройство полов	906 509,36	-		906 509,36	1 189 885,23
02.04.07	2.4.7 Устройство окон и витражей	207 392,84	35 727,48		243 120,31	294 144,37
02.04.08	2.4.8 Устройство входных дверей и ворот	-	87 502,56		87 502,56	105 905,07
02.04.09	2.4.9 Вертикальный транспорт		-		-	-
02.04.10	2.4.10 Внутренних отделок помещений	1 264 150,93	628 244,02		1 892 400,95	2 270 881,14
02.04.11	2.4.11 Внутренние инженерные сети	3 285 876,84	210 770,47	-	3 496 347,32	4 195 416,45
02.04.11.01	*2.4.11.1 Канализация*	*253 206,66*	*171 423,28*		*424 629,92*	*509 555,90*
02.04.11.02	*2.4.11.2 Системы отопления*	*130 208,74*	*10 931,80*		*141 140,54*	*169 368,65*
02.04.11.03	*2.4.11.3 Кондиционирование*		-		-	-
02.04.11.04	*2.4.11.4 Системы водоснабжения*	*62 499,43*	-		*62 499,43*	*74 999,34*
02.04.11.05	*2.4.11.5 Системы вентиляции*	*474 332,74*	*12 84,33*		*487 422,07*	*584 906,48*
02.04.11.06	*2.4.11.6 Электрооборуд Электроснабж*	*2 165 045,94*	*33 244,08*		*2 198 290,02*	*2 638 348,03*
02.04.12	2.4.12 Внутренние системы					-
02.04.13	2.4.13 Наружные инженерные сети (с учетом проектных работ)	-	-		-	-
02.04.13.01	*2.4.13.1 Тепловые сети*		-		-	-
02.04.13.02	*2.4.13.2 Электроснабжение (в т.ч. ТП)*		-		-	-
02.04.13.03	*2.4.13.3 Водопровод*		-		-	-
02.04.13.04	*2.4.13.4 Канализование*		-		-	-
02.04.13.05	*2.4.13.5 Телефонизация*		-		-	-
02.04.13.06	*2.4.13.6 Строит-ие канализ к осоправ.*		-		-	-
02.04.13.07	*2.4.13.7 Прок Рыс на наруж Инж-е сети*		-		-	-
02.04.19	2.4.19 Выкуп помещений		-		-	-
02.08	2.8. Благоустройство территорий	62 862,63	252 033,30		314 895,93	377 878,32
02.08.01	2.8.1 Благоустр в красных линиях	62 862,63	252 033,30		314 895,93	377 878,32
	Итого	6 376 231,59	1 488 870,80		7 864 102,47	
	НДС 20%	1 274 646,32	298 014,18		1 572 980,49	
	ВСЕГО	7 644 277,90	1 793 485,07		9 437 762,96	9 437 762,96
	в т.ч.:					
	Проектирование в согласовании	-	-		-	-
	РСР./реконструкция	7 644 277,90	1 793 485,07		9 437 762,96	9 437 762,96
	Нормативный бюджет РСР, руб. включая НДС					10 660 901,61

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 202 из 277

Приложение № 7 к Договору

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

Форма справки о размере товарооборота

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

Подписи Сторон:	
_____ Арендодатель 1	
_____ Арендодатель 2	_____ Арендатор

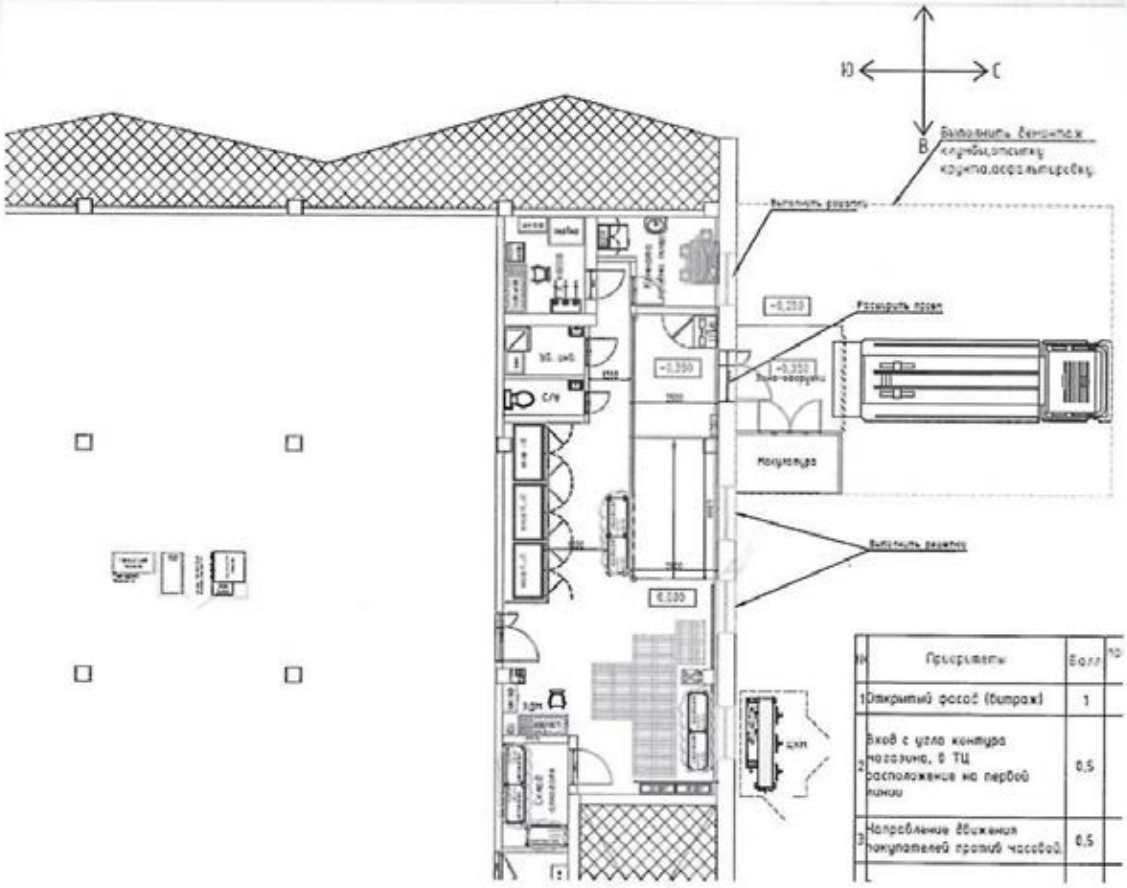
33

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 203 из 277

Приложение № 8 к Договору

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

Схема границ благоустройства, и требования к нему.



Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

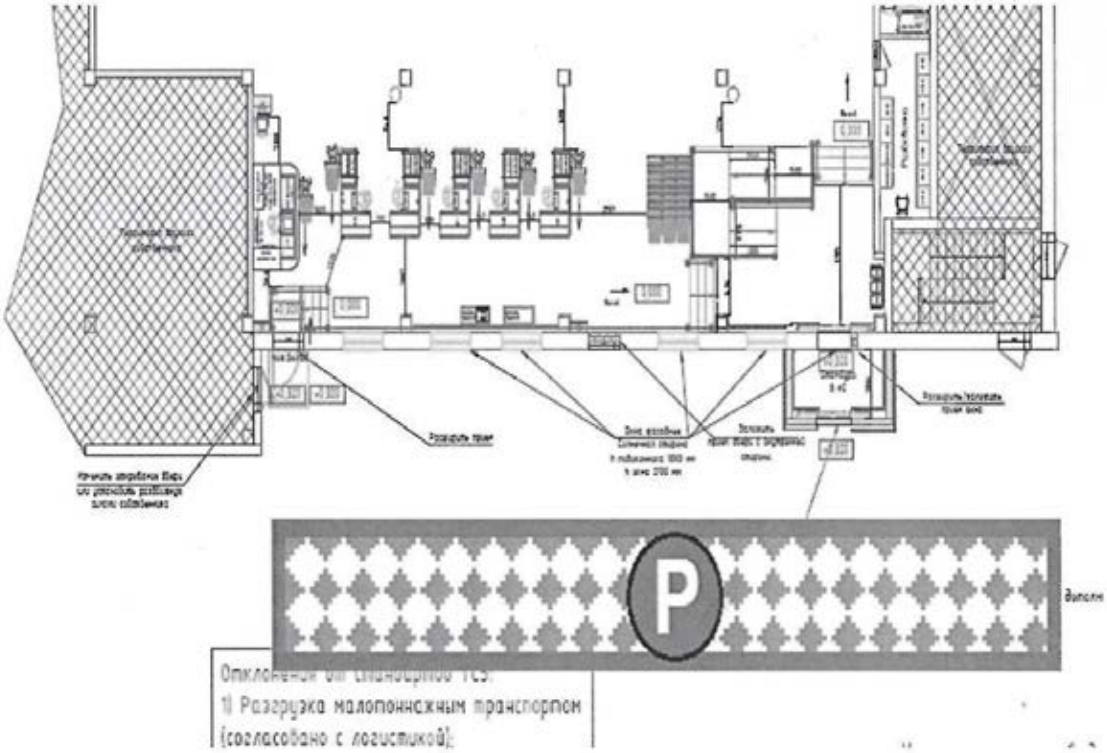
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 204 из 277

Приложение № 9 к Договору

аренды недвижимости

№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Схема размещения парковки



Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 205 из 277

Приложение №10 к Договору

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

Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением

В целях исполнения выданных гарантий Арендодатель принимает на себя следующие обязательства по выполнению работ (осуществлению действий), необходимых для обеспечения использования Помещения по целевому назначению в соответствии с условиями Договора:

- Выполнить спил веток дерева прилегающего к разгрузочной площадке до момента подписания Акта приема передачи.
- Выполнить подведение к нашей ВРУ силового эл.кабеля с необходимой мощностью;
- Получить согласия (согласования) собственника земельного участка на размещение на земельном участке: входной группы, зоны разгрузки и конденсаторов в соответствии с Приложением № 3 к Договору к моменту подписания Актов приема передачи
- Обеспечить (выполнить работы) организацию парковки на 10 парковочных мест, на прилегающей к Зданию территории, в соответствии с Приложением № 9 к Договору, с возможностью беспрепятственного использования парковки в круглосуточном режиме, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

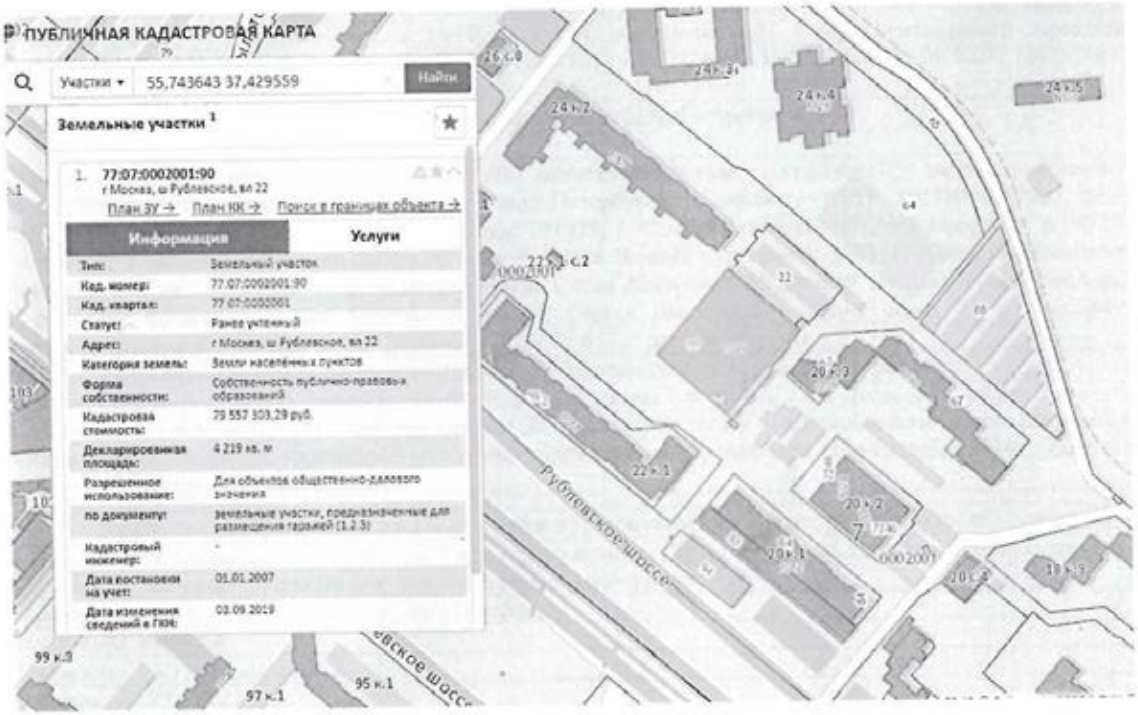
Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 206 из 277

Приложение № 11 к Договору

аренды недвижимости

№ 18560 от «12» сентября 2019 г.

Схема расположения Здания/Помещения на земельном участке



Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 207 из 277

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.

город Москва | **«24» октября 2019г.**

«Арендодатель 1»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Генерального директора Солодковой Натальи Степановны, действующей на основании Устава, и

«Арендодатель 2»: Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны,

совместно именуемые **«Арендодатель»/«Арендодатели»**, с одной стороны, и

«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно **«Сторона»/«Стороны»**,
по факту исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 1А.1. и 1А.2. Договора, Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить раздел **«Определения и понятия недвижимости»** Договора в следующей редакции:

В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:

«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:

Назначение: нежилое

Этажность: 8 в т.ч. подземных 2

Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.

Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2

«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:

площадь, м²: 148,7 кв.м.

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595

Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.

«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:

площадь, м²: 523,7 кв.м.

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603

Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.

В рамках настоящего договора под Помещением (как в единственном, так и во множественном числе) понимается: Помещение-1, Помещение-2.
Копия Выписок из ЕГРН является Приложением № 1 к Договору.

2. Приложение № 1 к Договору утвердить в редакции Приложения № 1 настоящего Дополнительного соглашения, Приложение № 3 к Договору утвердить в редакции Приложения № 2 настоящего Дополнительного соглашения.

38

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 208 из 277

3. Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, четвертый экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Приложения:
Приложение № 1 – Копия Выписок из ЕГРН,
Приложение № 2 - Планировка Помещения после перепланировки.

	Арендодатель 1	Арендатор
Наименование:	**Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»**	**Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»**
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1177847336061	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044525593
	Арендодатель 2	
Наименование:	**Общество с ограниченной ответственностью «ВСК»**	
Местонахождение:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
Адрес для корреспонденции:	191036, Санкт-Петербург, улица 4-я Советская, дом 16/10, литера А, помещение 17Н	
ОГРН	1117847449114	
ИНН / КПП:	7839451818/784201001	
Расчетный счет:	40702810300090000668	
Наименование банка:	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСДОРБАНК"	
Корр. счет:	30101810900000000729	
БИК	044030729	

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

/ Розенцвейг В.С./

39

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 209 из 277

Арендодатель 2	Арендатор

Приложение № 1 к дополнительному соглашению к договору

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

Копия Выписок из ЕГРН

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 210 из 277

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.10.2019			
Кадастровый номер:		**77:07:0002001:7603**	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	121615 Москва, ш Рублёвское, д 22, корп 2
Площадь, м²:	523.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	27513433.13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "ВСК"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Хачатрян А. Х.
(должность уполномоченного должностного лица) (подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 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 № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.10.2019			
Кадастровый номер:		**77:07:0002001:7603**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ВСК", ИНН: 7839431818, ОГРН: 1137847449114
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимости от 20.09.2019
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		10.10.2019
	номер государственной регистрации:		77:07:0002001:7603-77/007/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до полного исполнения обязательств по Договору купли-продажи недвижимости от 20.09.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Гаражно-строительный кооператив "Гарант", ИНН: 7731172583
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 20.09.2019
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Хачатрян А. Х.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

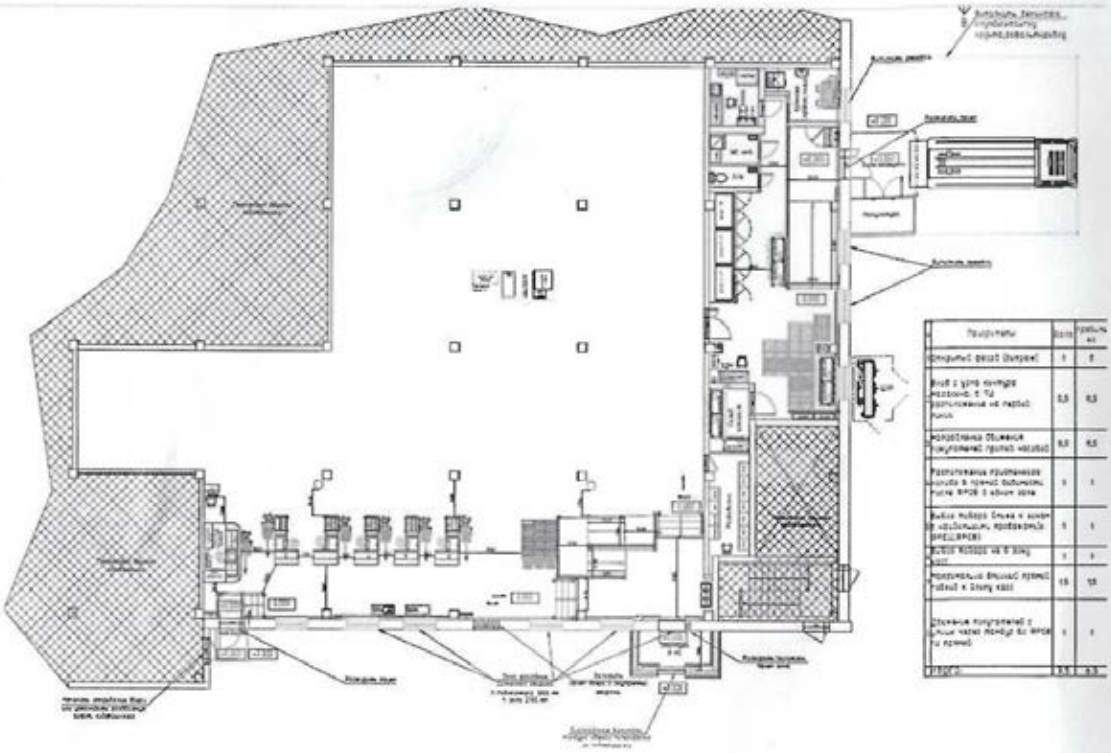
41

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 211 из 277

Приложение № 2 к дополнительному соглашению к договору

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

Планировка Помещения после перепланировки.



Подписи Сторон:

Арендодатель 1

Арендодатель 2

Арендатор

42

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 212 из 277

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 5 (пять) листов.	
Арендодатель 1:	
Хатинова Валерия Владиславовна	
Арендодатель 2:	**Арендатор:**
Тимофеева Клавдия Анатольевна	Рыдкин Вадим Сергеевич

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f6d49d4df
Страница 213 из 277

Акт приема-передачи

к Договору № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года

город Москва	**«24» Октября 2019 года**

«Арендодатель 1»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудняковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, и

«Арендодатель 2»: Общество с ограниченной ответственностью «ВСК», зарегистрированное 21.10.2011 года, присвоен ОГРН 1117847449114, ИНН 7839451818, КПП 784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, литера А, помещение 19Н, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ГРУППА БЕТА» (ОГРН 1167847226690, ИНН 7842108576, КПП 784201001) Тимофеевой Клавдии Анатольевны,

совместно именуемые **«Арендодатель»/«Арендодатели»**, с одной стороны, и

«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Рыдкина Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 10.07.2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 1953647, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-15-637, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно **«Сторона»/«Стороны»**, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора № **18560** аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019 года (далее – «Договор»)
   Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество:

«Помещение» :

Назначение: нежилое

Этажность: 8 в т.ч. подземных 2

Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.

Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2

в «Здании»:

«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:

площадь, м²: 148,7 кв.м.

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595

Помещение-1 принадлежит Арендодателю 1 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.

«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:

площадь, м²: 523,7 кв.м.

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603

Помещение-2 принадлежит Арендодателю 2 на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-2 от 10.10.2019г.

2. Помещение на момент передачи обеспечено:
   - электроснабжением в объеме Руст = 70 кВт, Ррасч = 70 кВт;
   - холодным водоснабжением в объеме 3м³ в день;

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 214 из 277

- горячим водоснабжением в объеме 3 м^3 в день;
- сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание (которое будет обеспечивать температуру в Помещении, в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- водоотведением (канализацией), расчетным объемом 3 м^3.

3. Показания приборов учета:
   - Электроснабжение: _____кВт;
   - Водоснабжение: _____м^3;
   - Отопление: _____.

4. Помещение Арендатором осмотрено. На момент передачи Помещение имеет следующие недостатки:

5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один экземпляр – для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.

Подписи Сторон:

Антинова Валерия Владиславовна

Тимофеева Клавдия Анатольевна

Рыдкин Вадим Сергеевич

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 215 из 277

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2

к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.

город Москва	**«19» марта 2020г.**

«Арендодатель»: Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб», зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице Антиповой Валерии Владиславовны, действующей на основании Доверенности от 24.06.2019 года, удостоверенной Цыбиным Ильей Николаевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Полудняковой Елены Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 78/202-н/78-2019-5-438, с одной стороны, и

«**Арендатор**»: **Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»,** зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, в лице Зюзько Елены Николаевны, действующей на основании Доверенности от 30.01.2020 года, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, бланк серия 77 АГ 3739003, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-1-600, с другой стороны,

принимая во внимание смену собственника «**Помещения-2**», на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.10.2019 года, заключенного между ООО «Финансовый клуб» и ООО «ВСК» в соответствии с которым право собственности перешло к ООО «Финансовый клуб», о чём в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 77:07:0002001:7603-77/007/2019-9 от 16.12.2019, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости,

Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 2 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:

1. Изложить преамбулу Договора и реквизиты Арендодателя в редакции преамбулы и реквизитов настоящего соглашения.

2. Изложить раздел **«Определения и понятия недвижимости»** Договора в следующей редакции:

«В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:

«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:

Назначение: нежилое

Этажность: 8 в т.ч. подземных 2

Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.

Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2

«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:

площадь, м²: 148,7 кв.м.

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595

Помещение-1 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/007/2019-1 от 01.10.2019г.

«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:

площадь, м²: 523,7 кв.м.

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603

Помещение-2 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/007/2019-9 от 16.12.2019г.»

3. Все права и обязанности Арендодателя по Договору в полном объёме переходят к ООО «Финансовый Клуб» с «16» декабря 2019 года.

Стороны особо оговорили, что Арендодатель не имеет претензий к Арендатору по оплате арендной платы в

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 216 из 277

период по 31.01.2020 года включительно.

4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:

«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.

На дату заключения Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, НДС не предусмотрен.

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

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

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

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

5. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.3 Договора в следующей редакции:

«2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы:

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

2.3.1.1. За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

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

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

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей, НДС не предусмотрен;

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 864 000 (Восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, НДС не предусмотрен;

в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 3,84% (Три целых и восемьдесят четыре сотых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен.

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

а) За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей, НДС не предусмотрен

б) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 217 из 277

договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 080 000 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен;
в) начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен.
2.3.2. С даты получения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:
За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.
2.3.2.1. в течение пяти месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается;
За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,
начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,
начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен».

6. Стороны пришли к соглашению по всему тексту Договора вместо «Арендодатель 2» читать «Арендодатель»

7. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Приложения:
Приложение № 1 – Копия Выписки из ЕГРН.

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	**Общество с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»**	**Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»**
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1177847336061	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7825706086/784101001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044525593

Подписи Сторон:

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 218 из 277

Арендодатель **Арендатор**

Приложение №1
к ДОПОЛНИТЕЛЬНОМУ СОГЛАШЕНИЮ № 2
от «19» марта 2020г.

Выписка ЕГРН.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 219 из 277

3

Арендодатель **Арендатор**

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 220 из 277

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3

к договору аренды нежилого помещения № 18560 от «12» сентября 2019 г.

город Москва	**«14» мая 2020г.**

«Арендодатель 1»: **Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб»,** зарегистрированное 16.10.2017 года, присвоен ОГРН 1177847336061, ИНН 7813289688, КПП 781301001, место нахождения: 197046, г. Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 6, литера Б, помещение 20Н, в лице генерального директора Солодковой Натальи Степановны, действующей на основании Устава, и

«Арендодатель 2»: **Общество с ограниченной ответственностью «СКИФ»**, зарегистрированное 27.12.2017 года, присвоен ОГРН 1177847417604, ИНН 7804613190, КПП 780401001, место нахождения: 195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15, в лице генерального директора Поломодовой Ирины Сергеевны, действующей на основании Устава,

совместно именуемые «Арендодатель»/ «Арендодатели», с одной стороны»

«Арендатор»: **Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»,** зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, 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 третьей стороны,

принимая во внимание:

*- смену собственника «**Помещения-1**» на основании Договора купли-продажи доли нежилого помещения от 23.04.2020 года, удостоверенного Ивановой Р.И., ВРИО нотариуса города Москвы Король В.А., зарегистрированного в реестре за № 08/82-н/77-2020-2-1093, в соответствии с которым ООО «Финансовый клуб» и ООО «СКИФ» Помещение-1 принадлежи на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чём в Едином государственном реестре недвижимости 27.04.2020 сделаны записи регистрации 77:07:0002001:7595-77/011/2020-5 и 77:07:0002001:7595-77/011/2020-4, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости;*

*- смену собственника «**Помещения-2**» на основании Договора купли-продажи доли нежилого помещения от 23.04.2020 года, удостоверенного Ивановой Р.И., ВРИО нотариуса города Москвы Король В.А., зарегистрированного в реестре за № 08/82-н/77-2020-2-1092, в соответствии с которым ООО «Финансовый клуб» и ООО «СКИФ» Помещение-2 принадлежи на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чём в Едином государственном реестре недвижимости 27.04.2020 сделаны записи регистрации 77:07:0002001:7603-77/011/2020-13 и 77:07:0002001:7603-77/011/2020-12, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости,*

Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 3 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды нежилого помещения от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:

1. Изложить преамбулу Договора и реквизиты Арендодателя-2 в редакции раздела «Подписи сторон» настоящего соглашения.

2. Арендодатель- 2 подтверждает, что на дату заключения Соглашения, не имеет к Арендатору каких-либо претензий по оплате арендной платы.

3. Изложить раздел **«Определения и понятия недвижимости»** Договора в следующей редакции:

«В дополнение к терминам, определенным в других положениях Договора, слова и выражения, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют значение, определенное ниже:

«Здание» - здание, в котором расположено Помещение:

Назначение: нежилое

Этажность: 8 в т.ч. подземных 2

Площадь, м²: 27 617,2 кв.м.

Адрес: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2

«Помещение-1» - нежилое помещение в Здании:

площадь, м²: 148,7 кв.м.

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595

Помещение-1 принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем 27.04.2020 в ЕГРН сделаны записи регистрации за №№ 77:07:0002001:7595-77/011/2020-5 (Арендодатель 1) и 77:07:0002001:7595-77/011/2020-4 (Арендодатель 2)

«Помещение-2» - нежилое помещение в Здании:

площадь, м²: 523,7 кв.м.

Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603

Помещение-2 принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому), о чем 27.04.2020 в ЕГРН сделаны записи регистрации за №№ 77:07:0002001:7603-77/011/2020-13 (Арендодатель 1) и 77:07:0002001:7603-77/011/2020-12 (Арендодатель 2)»

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 221 из 277

4. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:

«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.

На дату заключения Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, НДС не предусмотрен.

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

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

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

5. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.3.2. Договора в следующей редакции:

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

За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору **Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей,** которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

– Арендодателю 1 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,

- Арендодателю 2 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,

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

За третий, четвертый и пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору **Минимальная ставка арендной платы составляет 675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей,** которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

– Арендодателю 1 в размере 337 500 (Триста тридцать семь тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен,

– Арендодателю 2 в размере 337 500 (Триста тридцать семь тысяч пятьсот) рублей, НДС не предусмотрен;

начиная с шестого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору **Минимальная ставка арендной платы составляет 1 350 000 (Один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей,** которая оплачивается Арендодателям в следующем порядке:

– Арендодателю 1 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен,

– Арендодателю 2 в размере 675 000 (шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен;

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

– Арендодателю 1 в размере 2,4 (Две целых и четыре десятых) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен,

– Арендодателю 2 в размере 2,4 (Две целых и четыре десятых) процента, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, НДС не предусмотрен»

6. Государственная регистрация настоящего Соглашения и расходы по регистрации возлагаются на Арендодателя.

7. Дополнительное соглашение составлено в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 222 из 277

Подписи Сторон:			
	Арендодатель 1	**Арендодатель 2**	**Арендатор**
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью **«ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»**	Общество с ограниченной ответственностью **«СКИФ»**	Общество с ограниченной ответственностью **«Агроторг»**
Местонахождение:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	197046, г. Санкт-Петербург, улица Мичуринская, д. 6, лит. Б, пом. 20Н	195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 12, литера А, помещение 9Н, офис № 15	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ОГРН	1177847336061	1177847417604	1027809237796
ИНН / КПП:	7813289688/781301001	7804613190/780401001	7825706086/78401001
Расчетный счет:	40702810101090000320	40702810400090000762	40702810202200001152
Наименование банка:	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка» (публичное акционерное общество)	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810900000000729	30101810900000000729	30101810200000000593
БИК	044030729	044030729	044525593
	Арендодатель 1	**Арендодатель 2**	**Арендатор**
	Солодкова Н.С.	**Поламодова И.С.**	**Кравченко П.А**

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 223 из 277

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Наименование государственного органа регистрации
ПОГАШЕНИЕ
Дата погашения 05 ИЮН 2020
Номер регистрации 77:03:0020001:7603-77/017/2020-14
Погашение регистрации осуществлено
ДМИТРИЕВА К.В.
(Ф.И.О.)

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 224 из 277

вх от 22.09.2020

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.

город Москва **«06» август 2020г.**

«Арендодатель»: 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, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., с одной стороны, и

«**Арендатор**»: **Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»,** зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 128448 от «28» декабря 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 78997, ОГРН 1027809237796 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от «10» декабря 2002 года выдано на бланке: серия 78 № 004019909), ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес место нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 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

Стороны пришли к соглашению заключить настоящее соглашение № 4 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № 18560 аренды недвижимости, которая будет создана в будущем от «12» сентября 2019г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилых помещений (кадастровый номер 77:07:0002001:7595, кадастровый номер 77:07:0002001:7603) , расположенных по адресу: г. Москва, Рублёвское ш., д. 22, корп. 2, о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН на Помещение-1 сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 от 16.07.2020 и в ЕГРН на Помещение-2 сделана запись о регистрации № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3 от 15.07.2020 на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от 23.06.2020г. заключенного между Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый Клуб» (Продавец-1), Общество с ограниченной ответственностью «СКИФ» (Продавец-2) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Дополнительного соглашения.

2. Стороны пришли к соглашению добавить абзац 2 и абзац 3 в п. 1.1. Договора и изложить абзац 2 и абзац 3 п.1.1. Договора в следующей редакции:

«Помещение-1 принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной от 16.07.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.07.2020 года сделана запись регистрации № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3. Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору. Помещение-2 принадлежит Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной от 15.07.2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 15.07.2020 года сделана запись регистрации № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3. Выписка из ЕГРН является Приложением № 2 к настоящему Договору.

Существующие ограничения (обременения) права: Помещения входят в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под доверительным 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».

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:

«2.1. За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы. Арендная плата

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 225 из 277

уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя. Арендодатель применяет общую систему налогообложения. Арендная плата, подлежащая уплате Арендодателю, включает в себя НДС по ставке 20%.

4. Стороны пришли к соглашению изложить п. 2.3. Договора в следующей редакции:
«2.3. Стороны особо оговорили следующий порядок арендной платы:
Ежемесячная величина Минимальной ставки и Процентной ставки арендной платы составляет:
- Ежемесячная Минимальная ставка арендной платы составляет 1 620 000 (Один миллион шестьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%;
- Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых) процента от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы, очищенной от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.. Рассчитанная таким образом Процентная ставка арендной платы увеличивается на размер НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах».

5. Стороны пришли к соглашению изложить абзац 1 п. 2.4. Договора в следующей редакции:
«2.4. Ежемесячно, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указанная справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Справка направляется по электронной почте на адрес Арендодателя: E.Nikitina@alfacapital.ru, ONazarova@alfacapital.ru. Оригинал предоставляется Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления его по электронной почте по адресу, указанному в п. 13. Реквизиты и подписи сторон».

6. Стороны пришли к соглашению исключить п.2.17 из Договора, изменив дальнейшую нумерацию пунктов.

7. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.2.16. Договора в следующей редакции:
«3.2.16. В случае возникновения препятствий в проведении Арендатором ремонтно-строительных работ/перепланировки/переоборудования Помещения и зоны разгрузки со стороны Управляющей компании или иных третьих лиц, Арендодатель самостоятельно и за свой счет урегулирует возникающие вопросы с вышеуказанными лицами, при этом Стороны согласовали, что Арендная плата составляет 1 200 рублей, в том числе НДС 20% в месяц с даты получения уведомления Арендодателем о возникновении таких препятствий и до момента устранения препятствий в проведении Арендатором указанных работ.».

8. Стороны пришли к соглашению в п. 4.2.1. Договора изменить по тексту данного пункта формулировку «1 000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не предусмотрен» на формулировку «1 200 (одна тысяча двести) рублей в месяц, в том числе НДС 20%», во всем остальном пункт остается без изменений.

9. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 8. «Ответственность Сторон» Договора пунктом 8.8. и изложить его в следующей редакции:
«8.8. 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».».

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

11. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации, а для Сторон с даты его подписания. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон: по Помещению 1, возникшим с «16» июля 2020г. и по Помещению 2, возникшим с «15» июля 2020г. до даты его подписания.

12. Приложения:
- Приложение № 1 – Копия выписки из ЕГРН по Помещению-1;
- Приложение № 2 – Копия выписки из ЕГРН по Помещению-2.

13. 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	**Арендатор:** **ООО «Агроторг»** **Адрес местонахождения: 191025, г.Санкт-Петербург, проспект Невский, д. 90/92** **Почтовый адрес: 108811, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовл.6, стр. 1, Бокс № 41, 142000, Бизнес-центр «ComCity» ОГРН 1027809237796**

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 226 из 277

с № 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 / Антипов Н.Н./	ИНН 7825706086 / КПП 784101001 р/с 40702810202200001152 АО «Альфа-Банк» г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 /Кравченко П.А./ М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведено сравнение с подлинником
СЕН 2020
С.Ю.
(Ф.И.О.)

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 227 из 277

Приложение № 1 к Дополнительному соглашение № 4 к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

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 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

16 июля 2020г.	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2
Площадь, м2:	148.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	7812196.88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к иным 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:	Смергунова Елизавета Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7729142469

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 228 из 277

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 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5*
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	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, ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3 16.07.2020 09:26:22
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 229 из 277

Помещение				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г.				
Кадастровый номер:		77:07:0002001:7595		
4.1	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	16.07.2020 09:33:15		
	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7595-77/051/2020-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.07.2020 по 01.03.2025		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-1, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-2, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 230 из 277

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

16 июля 2020г.

Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	09.12.2019 19:18:46
		номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7595-77/007/2019-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
		основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 231 из 277

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 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7595		
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7595	Номер этажа (уровня): 1		

План этажа

Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Арендодатель:

_____/ **Антипов Н.Н./**

М.П.

Арендатор:

_____/**Кравченко П.А./**

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 232 из 277

Приложение № 2 к Дополнительному соглашение № 4 к договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

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 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1 / Всего разделов: 3 / Всего листов выписки: 4
15 июля 2020г.	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	11.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2
Площадь, м2:	523.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	27513433.13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0002001:7249
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного 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:	Скоругунова Елизавета Анатольевна (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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 233 из 277

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 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	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, ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3 15.07.2020 17:56:58
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи нежилых помещений (Экз. Покупателя), № 77/532-н/77-2020-1-525, Выдан 23.06.2020 выдан Сморгуновой Елизаветой Андреевной, нотариусом нотариального округа: г. Москва
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.07.2020 18:25:43
	номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7603-77/051/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	-
	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, ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 234 из 277

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 июля 2020г.

Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	09.12.2019 19:18:46
		номер государственной регистрации:	77:07:0002001:7603-77/007/2019-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2019 с даты государственной регистрации на 10 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
		основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, которая будет создана в будущем, № 18560, Выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №18560 от 12.09.2019 г., № 3, Выдан 14.05.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 235 из 277

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:7603		
Кадастровый номер: 77:07:0002001:7603	Номер этажа (этажей): 1		

Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Арендодатель:

_____ / **Антипов Н.Н./**

М.П.

Арендатор:

_____ / **Кравченко П.А./**

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 236 из 277

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 237 из 277

Дополнительное соглашение № 5
к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г.

г. Москва **«28» декабря 2023 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 № 160/22 от 22.11.2022 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 16.05.2022 года, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрирована в реестре № 77/649-н/77-2022-14-91, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона»/«Стороны**»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 к Договору аренды недвижимости, которая будет создана в будущем № 18560 от «12» сентября 2019г., (далее соответственно – «**Соглашение**», «**Договор аренды**») о нижеследующем:

1. Начиная с «01» января 2024 года размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет 1 652 400 (Один миллион шестьсот пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% - 275 400 (Двести семьдесят пять тысяч четыреста) рублей 00 копеек.

Ежемесячная Процентная ставка арендной платы остается без изменений.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.

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

4. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, договор переводит в форму электронного образа.

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора. Соглашение считается заключенным с даты его подписания, независимо от даты государственной регистрации. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с «01» января 2024г.

6. Подписи Сторон:

Арендодатель:	**Арендатор:**
_____ **/Антипов Н.Н./**	_____ **/Кравченко П.А./**
М.П.	М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 238 из 277

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА,
предоставляемого правообладателям зданий, сооружений
(помещений в них), расположенных на земельном участке

№ М - 07 - 056835
(Номер договора)
18 06 2021
(Число) (Месяц) (Год)
77:07:0002001:8221
(Кадастровый №)
07/01/24769
(Условный №)

ДОГОВОРА
77:07:0002001:8221-77/051/2021-1

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 Муховиковой Оксаны Николаевны, 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/77-2020-6-1189, с одной стороны, и **ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»**, в лице председателя правления Железняковой Маргариты Александровны, действующего на основании Устава, именуемое 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», 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 **4 256 (четыре тысячи двести пятьдесят шесть) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:07:0002001:8221**, имеющий адресный ориентир: **Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево,**

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 239 из 277

Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды Арендатору «1» для целей эксплуатации помещений в здании гаражного назначения в соответствии с установленным разрешенным использованием 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 Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная п. 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Арендаторы выражают свое согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них) иных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. 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 правах на здание/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования Участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости полученным в электронном виде (Приложение 1). Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На Участке расположен гаражный комплекс общей площадью 27 617,2 кв.м по адресу: г. Москва, шоссе Рублёвское, д. 22, корп. 2.

1.8. Арендатору «1» принадлежат на праве собственности объекты недвижимости:

- помещение площадью 35,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64721622, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7268-77/007/2019-1);
- помещение площадью 123,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 240 из 277

№ КУВИ-002/2021-64728194, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7715-77/007/2019-1);

- помещение площадью 26,4 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728420, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7622-77/007/2019-1);

- помещение площадью 25,6 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64730401, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7808-77/007/2019-1);

- помещение площадью 42 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728378, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7716-77/007/2019-1);

- помещение площадью 161,8 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64730334, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7809-77/007/2019-1);

- помещение площадью 29,8 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64721236, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7267-77/007/2019-1);

- помещение площадью 208,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64721631, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7269-77/007/2019-1);

- помещение площадью 99 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64722550, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 12 августа 2020 г. № 77:07:0002001:7381-77/060/2020-1);

- помещение площадью 135,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724056, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7394-77/007/2019-1);

- помещение площадью 22,3 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 241 из 277

№ КУВИ-002/2021-64723184, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7388-77/007/2019-1);

- помещение площадью 160,8 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64722624, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7387-77/007/2019-1);

- помещение площадью 98,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64723301, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7390-77/007/2019-1);

- помещение площадью 139,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724532, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7395-77/007/2019-1);

- помещение площадью 111,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64723965, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7392-77/007/2019-1);

- помещение площадью 128,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64723085, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7389-77/007/2019-1);

- помещение площадью 48,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724554, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 октября 2019 г. № 77:07:0002001:7411-77/007/2019-1);

- помещение площадью 19,3 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724553, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7474-77/007/2019-1);

- помещение площадью 38,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64724552, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7473-77/007/2019-1);

- помещение площадью 35,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 242 из 277

№ КУВИ-002/2021-64724541, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7472-77/007/2019-1);

- помещение площадью 28,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725261, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7476-77/007/2019-1);

- помещение площадью 17,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725092, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7475-77/007/2019-1);

- помещение площадью 22,7 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725258, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7478-77/007/2019-1);

- помещение площадью 39,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725245, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7477-77/007/2019-1);

- помещение площадью 17,4 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725236, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7551-77/007/2019-1);

- помещение площадью 15,1 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728371, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7554-77/007/2019-1);

- помещение площадью 39,2 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64725115, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7552-77/007/2019-1);

- помещение площадью 23,9 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64728291, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7594-77/007/2019-1);

- помещение площадью 25,6 кв.м в здании по адресу: г. Москва, ш. Рублёвское, д. 22, корп. 2 общей площадью 27 617,2 кв.м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 мая 2021 г.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 243 из 277

№ КУВИ-002/2021-64728223, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 19 декабря 2019 г. № 77:07:0002001:7553-77/007/2019-1).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 26 апреля 2070 года.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата Арендатору «1» начисляется с 18 06 **2021 г.** (с даты, следующей за датой расторжения договора аренды от 27 января 2006 г. № М-07-507510) в Департаменте городского имущества города Москвы и вносится Арендаторами 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.

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.

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 244 из 277

информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

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,

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 245 из 277

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. С соблюдением правил настоящего Договора уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендодатель в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представит в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.6. Принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендаторами порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендаторы несут ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.7. Обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуации, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникации и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организации, строительной и специальной техники, а также земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникации и сооружений.

4.8. 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 АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1 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».

5.1.2. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 246 из 277

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 и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.3. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.4. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.6. 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 целями 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, органо государственного контроля за использованием и охраной земель свободны доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационны служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаци сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершен сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основан законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдени правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительн соглашения с Арендодателем.

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в тече трех дней после заключения договоров субаренды направить Арендодате нотариально заверенную копию указанного договора.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 247 из 277

5.2.6. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.7. 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 наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендаторами этих условий 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 Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения или предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 248 из 277

города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования 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 Арендатора, 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. 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.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 249 из 277

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 кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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 кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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 законодательством Российской Федерации.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 250 из 277

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

2 – Расчет арендной платы;

3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 251 из 277

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР «1»:
Департамент городского имущества города Москвы	ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»
Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, корп. 1	Юридический адрес: 121500, г. Москва, ш. Рублевское, д. 22 к 2
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, корп. 1	Почтовый адрес: 121500, г. Москва, ш. Рублевское, д. 22 к 2
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7731172583/773101001, ОКПО
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40703810038190100600
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва	в ПАО СБЕРБАНК г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 004525988	БИК 044525225
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8-910-400-77-78

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ О.Н. Муховикова
«____» _____ 2021 г.
М.П.

От Арендатора «1»:
Председатель правления ГСК «ГАРАНТ»

_____ М.А. Железнякова
«10» июня 2021 г.
М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 252 из 277

Приложение 1 к Договору
№ М-07-090555
от «18» 06 2021 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2021, поступившего на рассмотрение 26.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

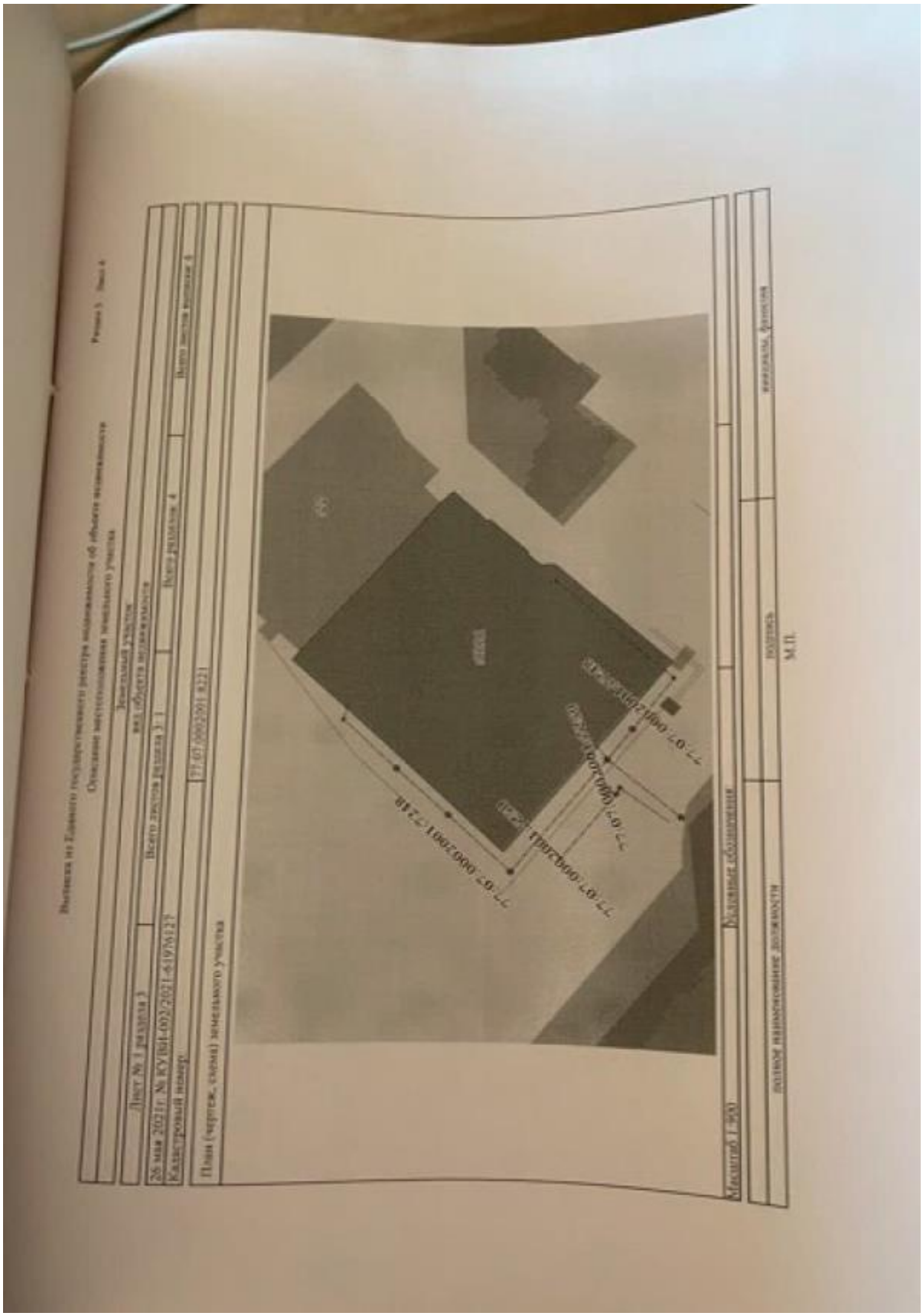
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 4
26 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-6319612?			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221		
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.04.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Бутырский,		
Площадь:	4256 +/- 23		
Кадастровая стоимость, руб.:	13723751.68		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0002001:7249, 77:07:0002001:7247, 77:07:0002001:7250		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:07:0002001:90		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	хранение автотранспорта: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено общими видами разрешенного использования с кодами 4.9 (2.7.1); служебные гаражи: размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9)		
Сведения о кадастровом инженере:	13182, образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 77:07:0002001:90 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, 192, 2020-12-24		
Сведения о лицах, иных объектах и об иных правах (объектах, расположенных в границах земельного участка):	данные отсутствуют		

должность	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 253 из 277



Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 254 из 277

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № 1 раздела 1.2 | Всего листов раздела 1.2: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 4

26 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-6197627

Кадастровый номер: 77:07:0000001:621

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м X	Координаты, м Y	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	8577.37	-4330.48	Закрепление отсутствует	0.1
2	8579.63	-4328.55	Закрепление отсутствует	0.1
3	8541.82	-4288.59	Закрепление отсутствует	0.1
4	8538.68	-4285.61	Закрепление отсутствует	0.1
5	8532.98	-4290.33	Закрепление отсутствует	0.1
6	8530.05	-4293.07	Закрепление отсутствует	0.1
7	8529.24	-4297.69	Закрепление отсутствует	0.1
8	8519.37	-4300.64	Закрепление отсутствует	0.1
9	8519.36	-4301.83	Закрепление отсутствует	0.1
10	8516.35	-4304.34	Закрепление отсутствует	0.1
11	8512.77	-4304.17	Закрепление отсутствует	0.1
12	8493.62	-4320.85	Закрепление отсутствует	0.1
13	8484.41	-4328.87	Закрепление отсутствует	0.1
14	8484.19	-4329.05	Закрепление отсутствует	0.1
15	8484.82	-4329.84	Закрепление отсутствует	0.1
16	8486.95	-4344.14	Закрепление отсутствует	0.1
17	8524.76	-4375.79	Закрепление отсутствует	0.1
18	8525.25	-4375.37	Закрепление отсутствует	0.1
19	8534.46	-4367.74	Закрепление отсутствует	0.1
20	8554.13	-4350.18	Закрепление отсутствует	0.1
21	8554.94	-4349.5	Закрепление отсутствует	0.1
22	8558.14	-4346.8	Закрепление отсутствует	0.1
1	8577.37	-4330.48	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 255 из 277

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 3.1. Лист 1

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 4

26 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-61976127

Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки: начальная	Номер точки: конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	129°14.7'	2.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	130°22.6'	52.19	данные отсутствуют	77:07:0002001:22	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	136°29.9'	4.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	219°37.6'	7.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	223°4.9'	4.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	154°52.0'	0.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	220°5.0'	12.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	250°41.3'	1.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	219°49.4'	3.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	177°16.9'	3.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	221°3.4'	25.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	221°2.9'	12.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	219°17.3'	0.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	308°34.3'	1.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	310°18.4'	18.75	данные отсутствуют	77:07:0002001:96	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	311°18.3'	42.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	40°16.1'	0.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	41°5.0'	12.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	41°6.1'	26.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	40°9.8'	1.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	40°9.4'	4.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.1	40°19.2'	25.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f6d49d4df
Страница 256 из 277

Земельный участок
вид объекта недвижимости
Лист 3

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

26 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-61976127

Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:07:0002001:80. 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 статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.04.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 28.12.1999 № 1215 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 16.11.2020 № 785 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:07:0002001:90. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют
Получатель выписки:	Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий от имени заявителя - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f6d49d4df
Страница 257 из 277

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 4

26 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-61976127

Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221
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 77.07-6.264 от 19.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28.12.1999, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 55, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 28.12.1999, номер решения: 1215, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 16.11.2020, номер решения: 785, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	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:	Земельный участок располагается в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории 27.07.2016, 20685
Условный номер земельного участка:	42
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 отсутствует
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 отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f6d49d4df
Страница 258 из 277

Приложение 2 к Договору
№ М-07-056835 2021 г.
от «18» 06

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-056835

Арендатор «1»: ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»
Адрес Участка: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Кунцево, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2
Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	4 256
1.2. Кадастровая стоимость Участка * с 20.04.2021	руб.	73 725 751,68
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Доля арендатора для расчета арендной платы (695/10 000)	кв. м	295,75
1.5. Годовая арендная плата *	**руб.**	**76 848,18**

* 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 учетной ставки ЦБРФ.

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 45 320 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № М-07-056835 *НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 259 из 277

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:
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ О.Н. Муховикова
«_____» _____ 2021 г.
М.П.

От Арендатора «1»:
Председатель правления ГСК «ГАРАНТ»

_____ М.А. Железнякова
«10» июня 2021 г.
М.П.

ГСК "ГАРАНТ" МОСКВА

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 260 из 277

Приложение 3 к Договору
№ М-07- 058255 2021 г.
от «18» 06

ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦ, ВСТУПИВШИХ В ДОГОВОР АРЕНДЫ

1. Арендатор «1» - ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ГАРАНТ»

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ О.Н. Муховикова
«___» _____ 2021 г.
М.П.

От Арендатора «1»:
Председатель правления ГСК «ГАРАНТ»

_____ М.А. Железнякова
«10» _____ 2021 г.
М.П.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 261 из 277

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 262 из 277

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 18 июня 2021 г. № М-07-056835

г. Москва 24 декабря 2021 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», именуемый в дальнейшем **«Арендатор 2»**, в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации 30.12.2019 № 3936, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании запроса Арендатора 2 от 22.11.2021 № 33-5-113259/21, в соответствии со ст.39.20 Земельного кодекса Российской Федерации и выписками из Единого государственного реестра недвижимости на нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:07:0002001:7595, 77:07:0002001:7603 (записи в Едином государственном реестре недвижимости от 16.07.2020 № 77:07:0002001:7595-77/051/2020-3, от 15.07.2020 № 77:07:0002001:7603-77/051/2020-3) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» становится Арендатором 2 по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835, принимая на себя все права и обязанности по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835, за исключением тех, которые установлены исключительно другим Арендаторам.

2. Первый абзац пункта 1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» дополнить словами:
«Арендатору 2 - для эксплуатации помещений в здании гаражного назначения».

3. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 Приложение по расчету арендной платы к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835 в части Арендатора 2 изложить в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 263 из 277

земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 № М-07-056835.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель	**Арендатор 2**
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
Почтовый адрес: 125993, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ИНН/КПП 7705031674/ 770301001,	ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21	ОКПО 43136907
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Казначейский счет № 03221643450000007300 ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г.Москве г.Москва	
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 004525988	БИК 044525593
Телефон (495) 777-77-77	Телефон: (495) 797-31-52

8. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:	**От Арендатора 2:**
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы	Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
_____ С.Б. Смирнова	_____ И.В. Кривошеева

Исполнитель:
Грачев А.М.

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 264 из 277

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-07-056835
от 24 декабря 2021 г.
к договору аренды
от 18.06.2021 № М-07-056835

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-056835____

Арендатор 2: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Адрес участка: г.Москва, Рублёвское шоссе, земельный участок 22/2
Кадастровый номер 77:07:0002001:8221

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	4 256
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	73 725 751,68
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	103,62
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 18.06.2021	**руб.**	**26 924,80**

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000) ИНН 7705031674 КПП 770301001
Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва
БИК получателя 004525988 Счет банка получателя 40102810545370000003
Счет получателя 03100643000000017300
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 320 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал __года ФЛС № М-07-056835-____. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

5. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ С.Б. Смирнова

От Арендатора 2:
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»

_____ И.В. Кривошеева

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 265 из 277

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 09.06.2025, поступившего на рассмотрение 09.06.2025, 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

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221
Номер кадастрового квартала:	77:07:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	20.04.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, шоссе Рублёвское, земельный участок 22/2
Площадь:	4256 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб.:	92076985.28
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0002001:7249, 77:07:0002001:7247, 77:07:0002001:7250
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:07:0002001:90
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	хранение автотранспорта. размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (2.7.1); служебные гаражи. размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9)
Сведения о кадастровом инженере:	Савина Надежда Валентиновна, СНИЛС 117-052-054 12, договор на выполнение кадастровых работ от 28.12.2020 № 392, дата завершения кадастровых работ: 12.04.2021
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: 009F0B0C181A02B0A4597F1E217986F8B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 266 из 277

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221
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 77:07-6.264 от 19.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28.12.1999, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 55, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 28.12.1999, номер решения: 1215, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 16.11.2020, номер решения: 785, 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, лесопарковом 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:	Земельный участок располагается в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории 27.07.2016, 20685
Условный номер земельного участка:	42

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A02B6459F7E2F79BEF8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 267 из 277

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221
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"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:07:0002001:80. 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 20.04.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 28.12.1999 № 1215 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 16.11.2020 № 785 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:07:0002001:90. 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: 009F0B0C181A02B04597F1E217BEF8B0
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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 268 из 277

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: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221

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:	11.11.2022 14:02:22	
		номер государственной регистрации:	77:07:0002001:8221-77/060/2022-6	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.11.2022 по 26.04.2070	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эста", ИНН: 7736119311	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Соглашение №М-07-056835 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-07-056835, выдан 25.10.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-КУВД-001/2022-49387467:1 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.06.2021 №М-07-056835, № М-07-056835, выдан 27.08.2024, дата государственной регистрации: 06.09.2024, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-77/060/2024-7	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A02B0645977112179BEF8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 269 из 277

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964

Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221

		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:	19.01.2022 23:55:49
		номер государственной регистрации:	77:07:0002001:8221-77/051/2022-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.01.2022 по 26.04.2070
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев- Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Альфа-Капитал Арендный поток"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:	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 18 июня 2021 г. № М-07-056835, выдан 24.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:07:0002001:8221-77/051/2022-5
		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:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B0C181A02B0A5497F1E217986E9B0
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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 270 из 277

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964

Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221

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
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: 009F0B0C181A02B0645977E2F79BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 271 из 277

Раздел 3 Лист 7

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
09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964			
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B0C181A02B0A5977112157980F8D0
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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 272 из 277

Раздел 3.1 Лист 8

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

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	129°14.7'	2.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	130°22.6'	52.19	данные отсутствуют	77:07:0002001:22	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	136°29.9'	4.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	219°37.6'	7.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	223°4.9'	4.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	154°52.0'	0.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	220°5.0'	12.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	250°41.3'	1.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	219°49.4'	3.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	177°16.9'	3.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	221°3.4'	25.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	221°2.9'	12.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	219°17.3'	0.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	308°34.3'	1.01	данные отсутствуют	77:07:0002001:96(1)	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	310°18.4'	18.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	311°18.3'	42.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	40°36.1'	0.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	41°5.0'	12.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	41°6.1'	26.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	40°0.8'	1.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	40°9.4'	4.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.1	40°19.2'	25.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A02B6459F7E2F79BEFB90
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 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 273 из 277

Раздел 3.2 Лист 9

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: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964

Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

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	8577.37	-4330.48	Закрепление отсутствует	0.1
2	8575.63	-4328.35	Закрепление отсутствует	0.1
3	8541.82	-4288.59	Закрепление отсутствует	0.1
4	8538.68	-4285.61	Закрепление отсутствует	0.1
5	8532.98	-4290.33	Закрепление отсутствует	0.1
6	8530.05	-4293.07	Закрепление отсутствует	0.1
7	8529.24	-4292.69	Закрепление отсутствует	0.1
8	8519.77	-4300.66	Закрепление отсутствует	0.1
9	8519.36	-4301.83	Закрепление отсутствует	0.1
10	8516.35	-4304.34	Закрепление отсутствует	0.1
11	8512.77	-4304.17	Закрепление отсутствует	0.1
12	8493.62	-4320.85	Закрепление отсутствует	0.1
13	8484.41	-4328.87	Закрепление отсутствует	0.1
14	8484.19	-4329.05	Закрепление отсутствует	0.1
15	8484.82	-4329.84	Закрепление отсутствует	0.1
16	8496.95	-4344.14	Закрепление отсутствует	0.1
17	8524.76	-4375.79	Закрепление отсутствует	0.1
18	8525.25	-4375.37	Закрепление отсутствует	0.1
19	8534.46	-4367.34	Закрепление отсутствует	0.1
20	8554.13	-4350.18	Закрепление отсутствует	0.1
21	8554.94	-4349.5	Закрепление отсутствует	0.1
22	8558.14	-4346.8	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A02B0A5997E1E217986E9B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 274 из 277

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964

Кадастровый номер: 77:07:0002001:8221

1	2	3	4	5
1	8577.37	-4330.48	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E217988E9B9 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 275 из 277

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

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120807964	
Кадастровый номер:	77:07:0002001:8221

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 28.12.1999 № 1215 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 16.11.2020 № 785 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28.12.1999, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:07-6.264; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 55; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B0A5997F1E217986E9D0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 23.06.2025 16:36 GMT+03:00
21b35506-98ce-40be-adf7-05e3f649d4df
Страница 276 из 277

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	23.06.2025 16:36 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	23.06.2025 17:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа