



ИО-0221-56

# Отчет об оценке

3 нежилых помещений, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Дата оценки             | 19 апреля 2021 года   |
| Дата составления отчета | 19 апреля 2021 года   |
| Заказчик                | ООО УК «Альфа-Капитал»<br>Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» |
| Исполнитель             | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  |
| Оценщик                 | Овчинников Виктор Сергеевич   |

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,  
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68  
Тел.: (812) 454-02-00  
www.labrium.ru





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

Уважаемый Александр Витальевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 9 от 14 апреля 2021 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 по состоянию на 19 апреля 2021 года (дата оценки):

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 (далее – Объект оценки).

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

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

**Справедливая стоимость 3 нежилых помещений, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34, с учетом Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. <sup>1</sup> по состоянию на 19 апреля 2021 года составляет:**  
**180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей без учета НДС<sup>2</sup>,**

<sup>1</sup> Расчет стоимости объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. и в допущении о том, что Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. со сроком действия до 17 января 2030 г. не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы

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



в том числе:

Таблица № 1. Результаты оценки Объекта оценки

| Наименование  | Итоговая величина справедливой стоимости округленно до тысяч рублей, руб. |
|---|---|
| Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 | 168 283 000   |
| Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34  | 6 157 000   |
| Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34  | 5 560 000   |

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

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Найчук С. О.**Оценщик I категории  
**Овчинников В.С.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |            |
|--|------------|
| <b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>   | <b>6</b>   |
| 1.1. Основные факты и выводы   | 6          |
| 1.2. Задание на оценку   | 6          |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике   | 8          |
| 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения   | 9          |
| <b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>  | <b>10</b>  |
| 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки   | 10         |
| 2.2. Используемая терминология   | 11         |
| 2.3. Последовательность определения стоимости  | 13         |
| <b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>   | <b>13</b>  |
| 3.1. Состав Объекта оценки   | 13         |
| 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных   | 13         |
| 3.3. Юридическое описание Объекта оценки   | 14         |
| 3.4. Описание местоположения Объекта оценки  | 15         |
| 3.5. Описание Объекта оценки   | 20         |
| 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки   | 26         |
| 3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки  | 27         |
| <b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>  | <b>28</b>  |
| 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта                                   | 28         |
| 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект   | 31         |
| 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект | 33         |
| 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены   | 41         |
| 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта   | 47         |
| <b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>  | <b>48</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>  | <b>49</b>  |
| 6.1. Рыночный (сравнительный) подход   | 52         |
| 6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом  | 52         |
| 6.1.2. Выявление сопоставимых объектов   | 53         |
| 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках   | 56         |
| 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения  | 56         |
| 6.1.5. Внесение корректировок  | 56         |
| 6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта                                 | 61         |
| 6.2. Затратный подход (отказ от использования)   | 65         |
| 6.3. Доходный подход   | 65         |
| 6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом  | 65         |
| 6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)  | 66         |
| 6.3.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы   | 79         |
| 6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)   | 79         |
| 6.3.5. Расчет чистого операционного дохода   | 79         |
| 6.3.6. Расчет коэффициента капитализации   | 81         |
| <b>РАЗДЕЛ 7. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ</b>   | <b>81</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>   | <b>85</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>  | <b>89</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>   | <b>90</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>  | <b>93</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>   | <b>102</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>   | <b>113</b> |



## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

| Показатель  | Характеристика  |
|---|---|
| Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки                                | Задание на оценку № 9 от 14 апреля 2021 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г.  |
| Дата составления и порядковый номер Отчета  | ИО-0221-56 от 19 апреля 2021 года   |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;</li> <li>Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;</li> <li>Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34</li> </ul>   |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке                | <p><i>Нежилое помещение:</i><br/>Затратный: Не применялся.<br/>Рыночный (сравнительный): 228 653 349 руб. с НДС<br/>Доходный: 173 349 070 руб. с НДС</p> <p><i>Контрактный нематериальный актив (корректировка на наличие долгосрочного договора аренды):</i><br/>Затратный: Не применялся.<br/>Рыночный (сравнительный): Не применялся<br/>Доходный: 12 294 967 руб. с НДС</p>   |
| Итоговая величина справедливой стоимости  | <p><b>Справедливая стоимость 3 нежилых помещений, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34, с учетом Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.<sup>3</sup> по состоянию на 19 апреля 2021 года составляет:</b><br/><b>180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей без учета НДС</b></p>   |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата) | <p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p> |

### 1.2. Задание на оценку

Таблица № 3. Задание на оценку

| Наименование   | Характеристика  |
|--|---|
| Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | <ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;</li> <li>Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;</li> <li>Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34</li> </ul> |
| Имущественные права на Объект оценки   | Право собственности, ограничения (обременения) права - аренда   |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)   | Право собственности   |
| Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки   | Аренда  |
| Цель оценки имущества  | Определение справедливой стоимости Объекта оценки   |

<sup>3</sup> Расчет стоимости объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. и в допущении о том, что Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. со сроком действия до 17 января 2030 г. не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы



| Наименование  | Характеристика  |
|---|---|
| Предполагаемое использование результатов оценки   | Для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»   |
| Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества   | Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»   |
| Дата определения стоимости оцениваемого имущества   | 19 апреля 2021 года   |
| Допущения, на которых основывалась оценка   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</li> <li>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</li> <li>4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> <li>5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</li> <li>8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</li> <li>9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</li> <li>10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.</li> <li>11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.</li> <li>12. Расчет стоимости объекта оценки проведен с учетом наличия Договора №6363 аренды нежилого помещения 07 сентября 2015 г. и в допущении о том, что Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. со сроком действия до 17 января 2030 г. не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.</li> <li>13. В связи с невозможностью выявления всех допущений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены далее в Отчете об оценке (п. 1.4 Отчета).</li> </ol> |
| 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   |



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

Таблица № 4. Сведения о Заказчике

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

Таблица № 5. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистами и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

| Показатель  | Характеристика  |
|---|---|
| <b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>   |   |
| Ф.И.О.  | Овчинников Виктор Сергеевич   |
| Номер контактного телефона  | Тел. 8 (812) 454-02-00  |
| Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)  | 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»   |
| Адрес электронной почты Оценщика  | viktor.ovchinnikov@labrium.ru   |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков   | «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика   | Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.  |
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация  | 8 лет (с 2013 года)   |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности  | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса» <sup>4</sup> |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор   | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>   |   |
| Организационно-правовая форма   | Общество с ограниченной ответственностью  |
| Полное наименование   | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  |
| ОГРН и дата его присвоения  | 1027804899968 от 11 декабря 2002 г.   |
| Место нахождения  | Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»   |
| <b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b> |   |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки        | Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались  |

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

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

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

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

<sup>4</sup> Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 04 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г. Переоформленные ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.





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

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

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

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

#### **1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Владелец/приобретатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в ре-



зультатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

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

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

### *Специальные допущения и ограничения*

13. Расчет стоимости объекта оценки проведен с учетом наличия Договора №6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. и в допущении о том, что Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. со сроком действия до 17 января 2030 г. не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.

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

15. В соответствии с Выписками из ЕГРН у оцениваемых помещений зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Подробный анализ соответствия условий рыночным данным по заключенному договору аренды приведен в п. 3.6 Отчета.

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

17. Объект оценки представляет собой 3 нежилые помещения, расположенные на 1 этаже здания с кадастровым номером 77:01:0006012:1042, имеющие одинаковое назначение. Нежилые помещения расположены в здании так, что образуют единый комплекс и совместно переданы в аренду. Так как 3 нежилые помещения, входящие в состав Объекта оценки, одинаково эксплуатируются и предполагают совместную продажу (приобретаются в состав активов фонда совместно), то проводится оценка стоимости единого объекта. Данные о стоимости каждого из помещений представлены справочно и не могут рассматриваться как итоговая величина их стоимости в случае раздельной продажи.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

## **Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);



- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

## 2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

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

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного



ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

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

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Отчет об оценке объекта оценки** - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Рыночный подход** - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть ана-



логичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

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

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

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

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку №9 от 14 апреля 2021 г. к Договору № 2/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. являются:

- Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;
- Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34;
- Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34.

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.04.21 г.;

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.03.21 г. в количестве 2 шт.;

Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года;

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

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

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

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



### **Перечень нормативных актов и методической литературы**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), AVN Group. Москва, 11.01.2020 г.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.

### **Иные источники**

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

## **3.3. Юридическое описание Объекта оценки**

**Таблица № 6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

| Показатель   | Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 | Нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4442 и 77:01:0006012:4443, площадью 19,6 кв. м и 17,7 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34  |
|--|---|---|
| Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части     | Право собственности.<br>Правообладатель: Мостовой Руслан Олегович.<br><br>Земельный участок не выделен, какие-либо права на него не оформлены   | Право собственности.<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни»<br><br>Земельный участок не выделен, какие-либо права на него не оформлены  |
| Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости               | Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 18 №373963, выдан 01.12.2017 г. Отделом УФМС России по гор. Москве по району Чертаново Центральное, СНИЛС 127-190-899 75                     | Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни»;<br>Сокращенное наименование: ООО «Фирма Эрдни»<br>ОГРН и дата присвоения: 1127746729076 от 13.09.2012 г.<br>Дата государственной регистрации: 13.09.2012 г.<br>Адрес местонахождения: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 4/2, с. 1 |
| Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>5</sup> |   | Аренда  |

<sup>5</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости



| Показатель   | Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 | Нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4442 и 77:01:0006012:4443, площадью 19,6 кв. м и 17,7 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 |
|--|---|--|
| Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу | Отсутствует, так как собственником является физическое лицо   | Не предоставлена   |

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.04.21 г. и от 30.03.2021 г., на Объект оценки имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6. Отчета.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

**Вывод:**

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих 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 Замоскворечье Центрального административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34.

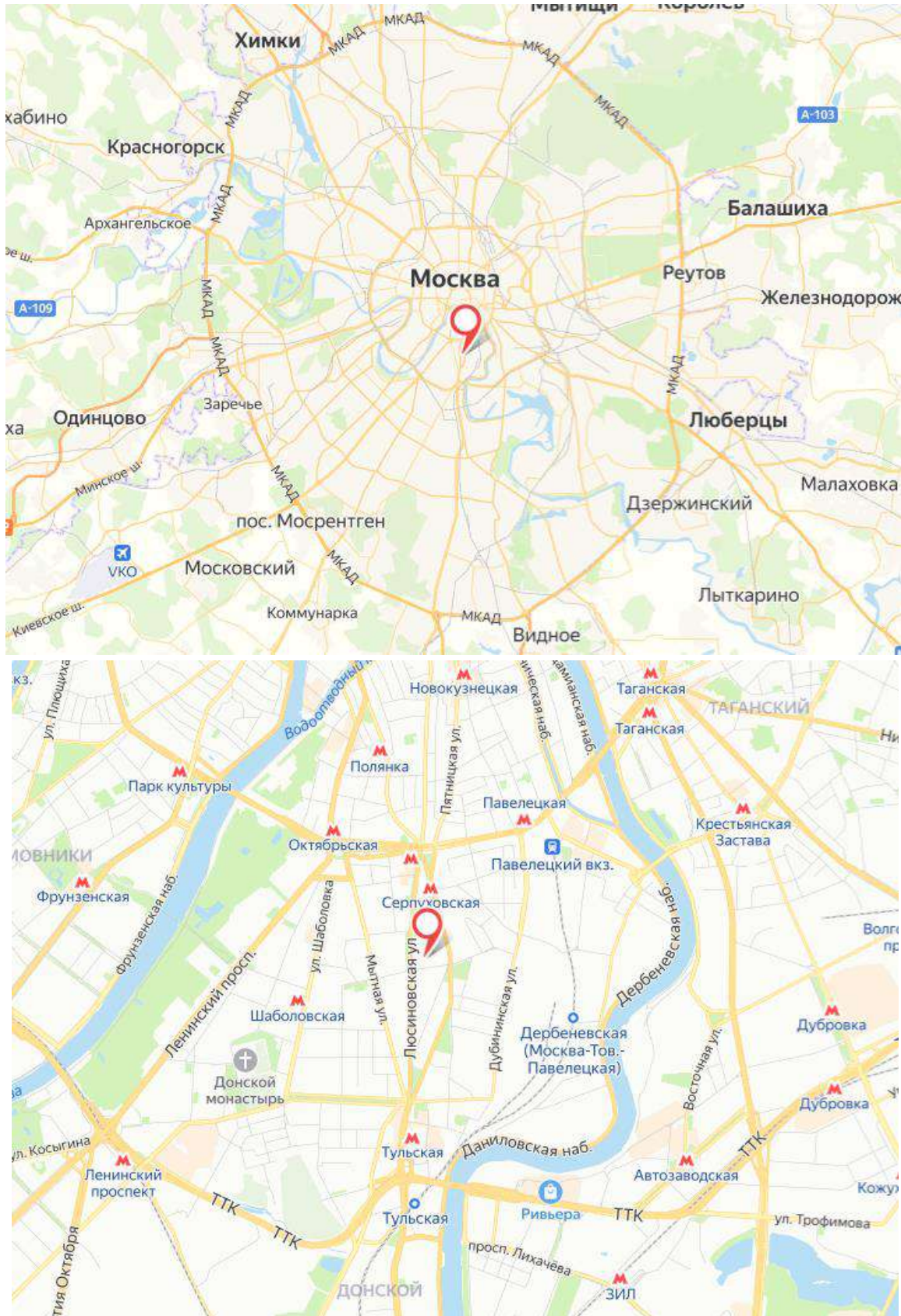
*Общая информация<sup>6</sup>*

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 636 312 человек (на 1 января 2021 года)<sup>7</sup>, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

<sup>6</sup> Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>

<sup>7</sup> Статья, опубликованная на сайте Forbes.ru, «Население Москвы сократилось впервые с 1992 года» (дата публикации 06.02.2021). URL: <https://www.forbes.ru/obshchestvo/420511-naselenie-moskvy-sokratilos-vpervye-s-1992-goda>





**Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы<sup>8</sup>**

Объект оценки расположен в Центральном административном округе (ЦАО) города Москвы.

<sup>8</sup> Источник картографической информации – Yandex. Карты, <https://yandex.ru/maps/>





*Центральный административный округ города*<sup>9</sup> является одним из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. Занимает территорию в 66,2 кв. км. Численность постоянного населения на 01.01.2020 г. – 783 886 человек.

В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа). Центральный административный округ разделен на 10 районов: район Арбат; Басманный район; район Замоскворечье; Красносельский район; Мещанский район; Пресненский район; Таганский район; Тверской район; район Хамовники; район Якиманка.

*Район Замоскворечье*<sup>10</sup> – входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 438 гектаров в нём насчитывается 84 улицы и 7 станций метро (Добрынинская, Новокузнецкая, Павелецкая, Павелецкая, Серпуховская, Третьяковская и Третьяковская). Управление районом осуществляет Управа района Замоскворечье и прочие районные органы власти.). Численность постоянного населения на 01.01.2020 г. – 59 305 человек.

Граница района Замоскворечье проходит: по оси Кожевнической улицы, далее по осям: Летниковской улицы, Жукова проезда, Дубининской улицы, 4-го и 1-го Щипковских переулков, улицы Павла Андреева, Мытной улицы, 4-го и 1-го Добрынинских переулков и улицы Коровий вал, западной и северной границам Серпуховской площади, осям: улицы Большая Ордынка и Кадашёвской набережной, оси Чугунного моста, оси улицы Балчуг, далее по оси русла реки Москвы, оси Новоспасского моста до Кожевнической улицы. Районы Москвы имеющие общую границу с районом Замоскворечье: Даниловский (ЮАО), Таганский, Тверской и Якиманка.

Район Замоскворечье расположен в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля. Район отличается яркой историко-культурной и градостроительной спецификой, обладает рядом исторических, культурных, социальных и производственных особенностей. Здесь сосредоточены многие из важнейших достопримечательностей Москвы.

<sup>9</sup> Префектура Центрального административного округа г. Москвы. URL: <https://cao.mos.ru/about/characteristics/>; Материал из Википедии – свободной энциклопедии URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный\\_административный\\_округ\\_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва))

<sup>10</sup> Префектура Центрального административного округа г. Москвы: Замоскворечье, URL: <https://cao.mos.ru/areas-cao/zamoskvorechye/>; Материал из Википедии – свободной энциклопедии URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Замоскворечье\\_\(административный\\_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Замоскворечье_(административный_район))



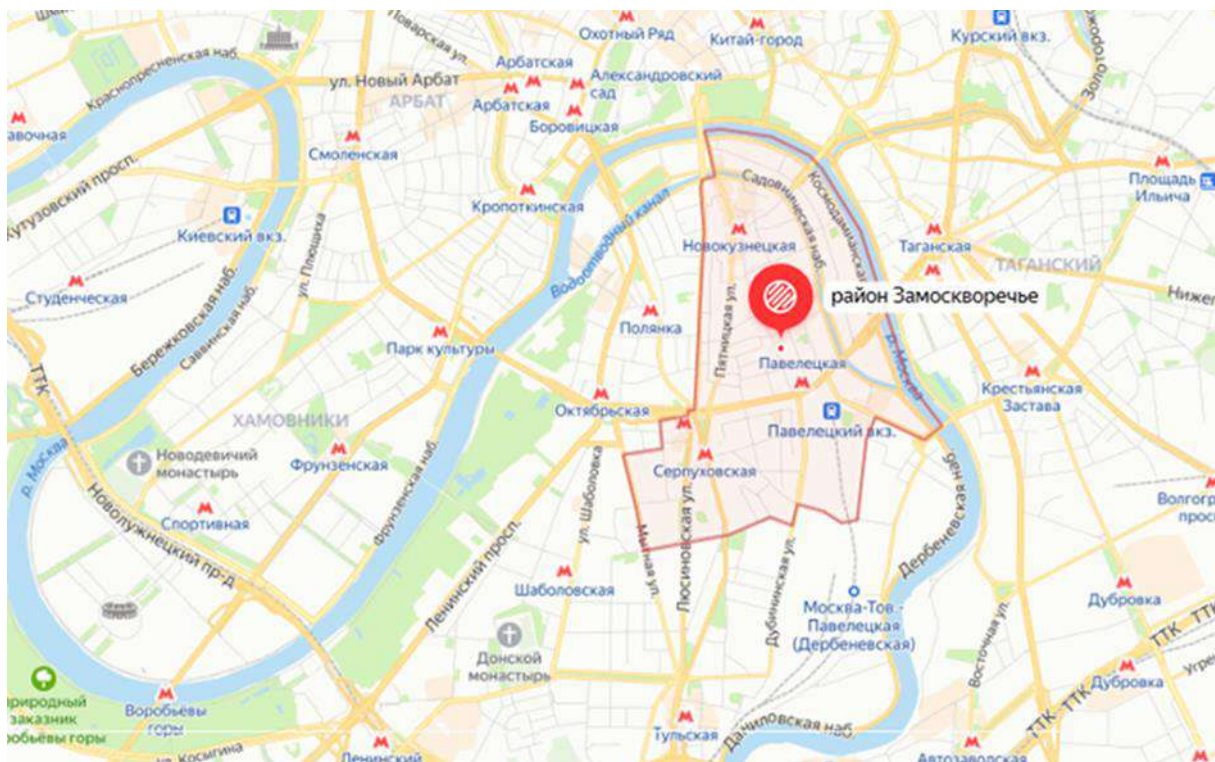


Рис. 2. Район Замоскворечье на карте г. Москвы<sup>11</sup>

Нынешний облик Замоскворечье во многом унаследовало с купеческих времён: малоэтажная застройка, созвездие церквей разных стилей — всё это сохранило старую перспективу вида на Кремль. Хотя советское градостроительство не особенно пощадило эти заповедные места. Садовое кольцо разделяет район на две достаточно сильно различающиеся между собой части. В пределах Садового кольца находится исторически сложившаяся часть города, богатая архитектурными и мемориальными местами, что обуславливает особый подход к реконструкции существующих зданий и новому строительству и т.д. Территория за Садовым кольцом, вошедшая в состав Москвы в XVIII веке, окончательно сформировалась лишь к 90-м годам прошлого столетия. В этой части района сосредоточено большое число промышленных предприятий и проектных институтов.

В районе находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков – Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный на стрелке Москвы-реки и Водоотводного канала и включающий в себя Московский международный Дом музыки, пятизвездочный отель-башню «Swissotel Красные Холмы», бизнес-центр «Риверсайд Тауэрс».

На территории Замоскворечья расположен важнейший транспортный узел Москвы – Павелецкий вокзал, в связи с чем существенно повышены миграционные потоки – до 150 тыс. человек в сутки. Количество маршрутов общественного транспорта, обслуживающего территорию район, составляет: автобусов – 9, троллейбусов – 5, трамваев – 6. На территории района Замоскворечье находятся три узла метрополитена: узел станций «Новокузнецкая»-«Третьяковская» на пересечении Замоскворецкой, Калужской и Калининских линий; станция «Павелецкая» на пересечении Кольцевой линии и Замоскворецкой; узел станций «Добрынинская»-«Серпуховская», на пересечении Кольцевой линии и Серпуховской.

<sup>11</sup> Источник картографической информации – Yandex. Карты, <https://yandex.ru/maps/>



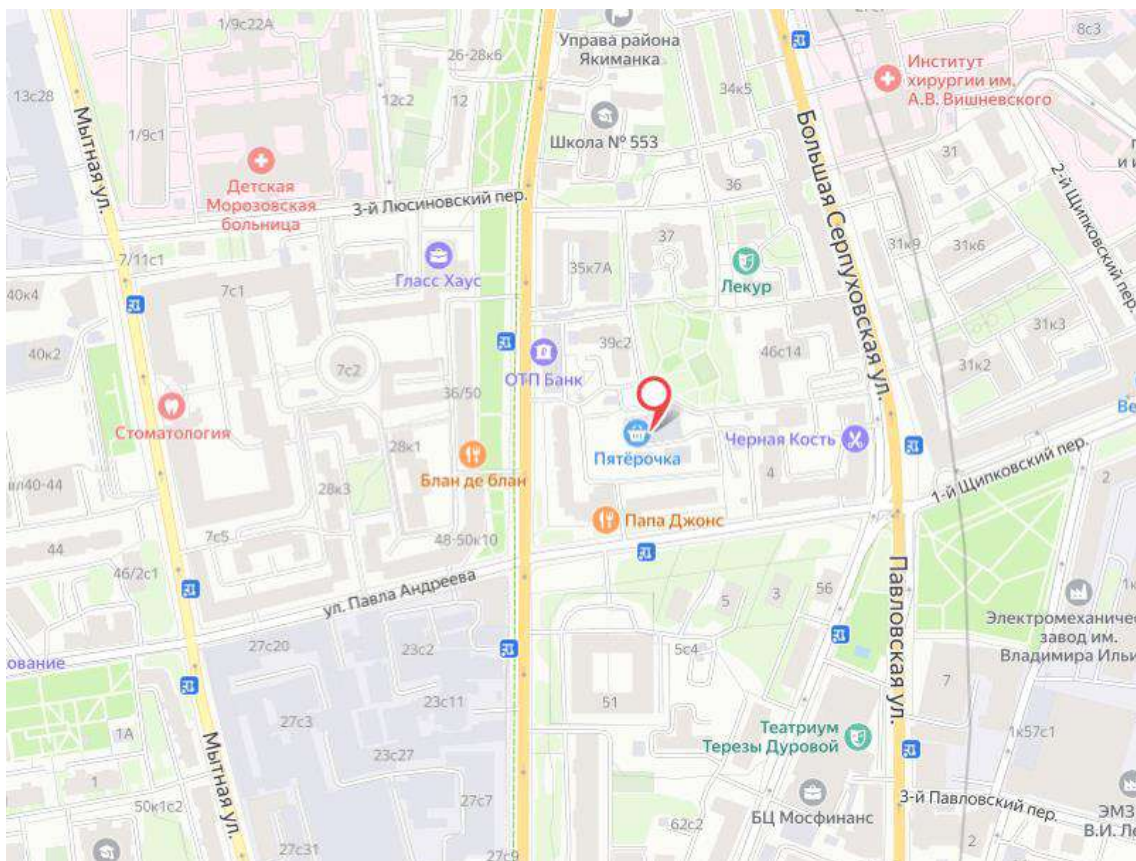


Рис. 3. Расположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы

Объект оценки расположен в  $\approx 0,70$  км<sup>12</sup> от станции метро «Серпуховская» (8 минут пешком).

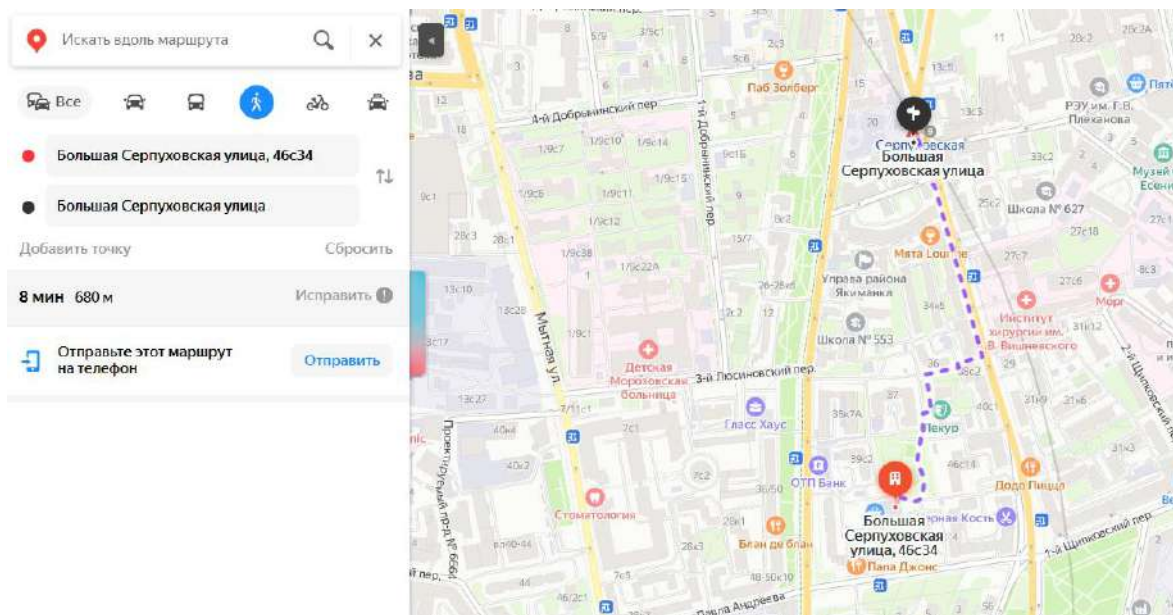


Рис. 4. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы<sup>13</sup>

Парковка на прилегающей территории к зданию стихийная.

<sup>12</sup> Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

<sup>13</sup> Источник картографической информации – Yandex. Карты, <https://yandex.ru/maps/>



### Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположение в ЦАО;
- расположение в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК);
- объект расположен в 8 минутах пешком от ст. метро Серпуховская;
- имеет внутриквартальное расположение;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоквартирная жилая застройка, общественно-деловые и торговые объекты, медицинские учреждения, Управа района, Министерство образования и науки РФ и др.;
- объект имеет стихийную парковку.

### 3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 7. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>14</sup>

| Наименование                | Значение   |
|-----------------------------|--|
| Кадастровый номер           | Здание 77:01:0006012:1042, участок 77:01:0006012:38    |
| Адрес                       | г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 |
| Кадастровая стоимость       | 347 620 235,49 руб.                                    |
| Назначение                  | Нежилое здание   |
| Фактическое использование   | Торгово-офисный центр                                  |
| Год постройки               | 1927   |
| Количество этажей           | 2  |
| Общая площадь, кв. м        | 2 358,3 кв. м  |
| Материал стен               | Кирпичные  |
| Физическое состояние здания | Удовлетворительное                                     |

Таблица № 8. Описание оцениваемых помещений

| Наименование   | Значение  |                    |                    |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Адрес  | г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 |                    |                    |
| Кадастровый номер  | 77:01:0006012:4047  | 77:01:0006012:4442 | 77:01:0006012:4443 |
| Общая площадь, кв. м                                       | 535,70  | 19,60              | 17,70              |
| Назначение   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение  | Нежилое помещение  |
| Фактическое использование                                  | Торговое  |                    |                    |
| Этаж расположения  | 1   | 1                  | 1                  |
| Ориентация входа   | Отдельный с улицы   |                    |                    |
| Состояние отделки  | Стандартная отделка, в хорошем состоянии                                  |                    |                    |
| Оконные заполнения   | Металлопластиковые  |                    |                    |
| Дверные заполнения   | Металлопластиковые  |                    |                    |
| Отделка стен   | Покраска  |                    |                    |
| Отделка потолков   | Подвесные потолки   |                    |                    |
| Отделка полов  | Плитка  |                    |                    |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб. <sup>15</sup> | 83 634 523,26   | Не определена      | Не определена      |

Таким образом, объект оценки представляет собой 3 нежилые помещения, расположенные на 1 этаже здания с кадастровым номером 77:01:0006012:1042, имеющие одинаковое назначение. Нежилые помещения расположены в здании так, что образуют единое комплекс и совместно переданы в аренду.

<sup>14</sup> Информация по данным интернет портала справочной информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии URL: <https://rosreestr.ru/>

<sup>15</sup> По данным сайта Росреестра, [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request!/ut/p/z/1/pVDLbsIwEPyanr0OgQA3FxCtaKG8WpyL5RgrCUqcyNhV\\_e1kIT0Ahxq-bKzszOzi2J0QLHin3nKTV4pXriaxgM2X4czPAnxYr7GEZBnssA9PAfY9dHHTcIKo\\_g\\_847g5-HKI-Dm45sWk-AOwUe8Z0JdyIgbfIKYhMFiNd2NgGx68P6yDAIAjLZeQITK6KoopEb0AbaSa5ER4Q\\_pu-emZua7lohOyJQf96-Ps41vJTYvjrlKnY-X4UembIloF10Bj12CAeBgHEIY-baWqVekfzR5a0KNtrKBbXKSwrScrLJn2dEN14bV1Tlv-flRi2opza93bUTGd\\_LLAYMoxMPWxphCIIJ1rCo5tQI9IZWwZaK5EpK5bB2jaHZI\\_CkuHt3yroBmkzzNzGXGwVYYq7uwvHZhO8-63B8gfyvLYe\\_q\\_wGTRgj0/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController=?object\\_data\\_id=77:1:6012:4047&dbName=firLite&region\\_key=177](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z/1/pVDLbsIwEPyanr0OgQA3FxCtaKG8WpyL5RgrCUqcyNhV_e1kIT0Ahxq-bKzszOzi2J0QLHin3nKTV4pXriaxgM2X4czPAnxYr7GEZBnssA9PAfY9dHHTcIKo_g_847g5-HKI-Dm45sWk-AOwUe8Z0JdyIgbfIKYhMFiNd2NgGx68P6yDAIAjLZeQITK6KoopEb0AbaSa5ER4Q_pu-emZua7lohOyJQf96-Ps41vJTYvjrlKnY-X4UembIloF10Bj12CAeBgHEIY-baWqVekfzR5a0KNtrKBbXKSwrScrLJn2dEN14bV1Tlv-flRi2opza93bUTGd_LLAYMoxMPWxphCIIJ1rCo5tQI9IZWwZaK5EpK5bB2jaHZI_CkuHt3yroBmkzzNzGXGwVYYq7uwvHZhO8-63B8gfyvLYe_q_wGTRgj0/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController=?object_data_id=77:1:6012:4047&dbName=firLite&region_key=177)



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

**Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния**

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

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>16</sup>:

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

<sup>16</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 г.



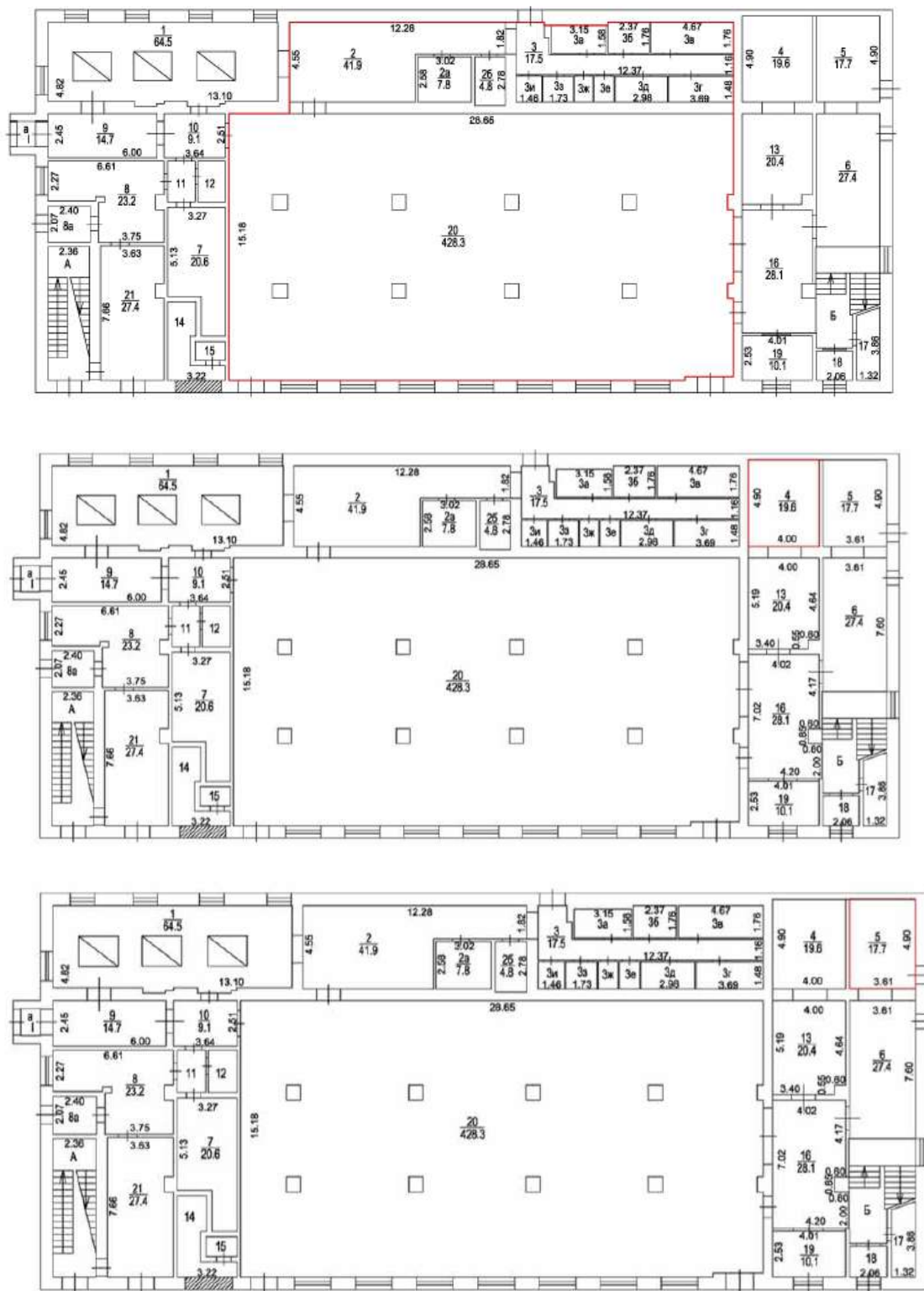


Рис. 5. План оцениваемых помещений





**Фото 1. Внешний вид объекта**



**Фото 2. Внешний вид объекта**





Фото 3. Внешний вид объекта



Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений

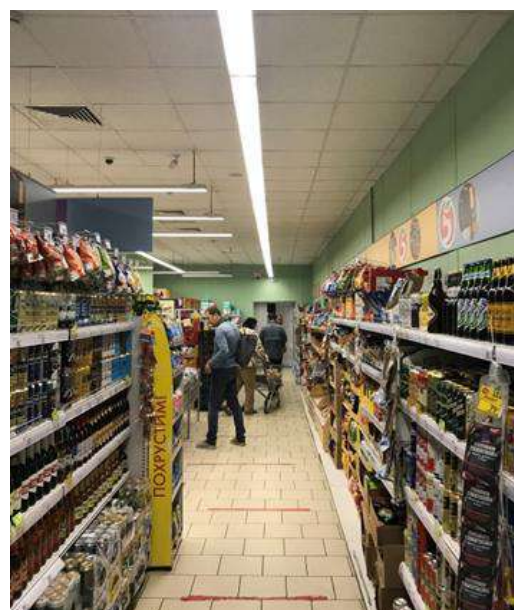


Фото 7. Состояние помещений







Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений



Фото 11. Состояние помещений



Фото 12. Состояние помещений



Фото 13. Состояние помещений





Фото 14. Состояние помещений



Фото 15. Состояние помещений

### 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. у оцениваемого объекта имеется ограничение (обременение) в виде долгосрочной аренды нежилого помещения с 07 сентября 2015 г. по 17 января 2030 г. (включительно) (Дополнительное соглашение №2 от 04 июля 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года). Арендатором является ООО «Агроторг» (место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, пр-т Невский, д. 90/92; ИНН: 7825706086; ОГРН и дата его присвоения: 1027809237796 от 10.12.2002 г.).

Между Индивидуальным предпринимателем Мостовым Анатолием Владимировичем (ОГРНИП 315081300000450, ИНН 622710125624; паспорт 85 18 560438 выдан МВД по Республике Калмыкия, код подразделения 080-005 дата выдачи: 01.02.2019 г., зарегистрирован по адресу: Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, ул. Ю. Клыкова, д. 14), Обществом с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни» (Презний Арендодатель (ОГРН 1127746729076, ИНН/КПП 7709911849/770901001, адрес регистрации: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.4/2, стр. 1)) и ООО «Агроторг» заключено Дополнительное соглашение №2 от 04 июля 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года). Согласно указанному дополнительному соглашению все права и обязанности Пржегнего Арендодателя по Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. перешли новому к Арендодателю Индивидуальному предпринимателю Мостовому Анатолию Владимировичу.

По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.04.21 г. правообладателем нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенного в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 является Мостовой Руслан Олегович. Дополнительное согласование к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. в связи со сменой правообладателя помещения не заключалось.

Согласно условиям Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г., целевым назначением помещения является розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Арендатор имеет право разместить в помещении административные, складские и подсобные помещения. Арендатор имеет право сдавать в субаренду без дополнительного разрешения Арендодателя помещение или его часть.

Согласно пп. 2.1.9- 2.1.13 Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. арендодатель обязуется за свой счет производить капитальный ремонт помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с функционированием здания и поддержанием здания, в состав которого входит помещение, в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии, осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено помещение, территории, включая расчистку и вывоз снега в зимний период. Арендодатель



тель своими силами, за счет Арендатора, обязуется осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено помещение, территории.

Согласно пп. 2.2.3- 2.2.4 Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. арендатор обязуется использовать помещение по целевому назначению, содержать помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм. Арендатор имеет право производить за свой счет перепланировку помещения.

Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты по обеспечению помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором. Компенсация осуществляется ежемесячно, на основании приборов учета, установленных в здании, в котором расположено помещение, согласно тарифам на коммунальные услуги (п. 3.7 Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г.).

Согласно п. 3.10 Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. изменение площади объекта аренды, в том числе в результате перепланировки объекта аренды, не влечет изменение определения размера арендной платы по договору.

При переходе арендодателя на общую систему налогообложения арендная плата, подлежащая перечислению Арендодателю, подлежит увеличению на сумму НДС, и трактуется, как арендная плата кроме того НДС (п. 3.12 Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. в редакции Дополнительного соглашения №3 от 05 ноября 2020 г.).

Согласно Дополнительному соглашению № 2 от 04 июля 2020 года к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года, арендная плата за помещение в целом составляет 1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч) рублей 00 копеек в месяц (без учета НДС). Арендная плата по договору включает эксплуатационные расходы и не включает расходы на коммунальные услуги.

**Таблица № 10. Арендные платежи за оцениваемые помещения согласно Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года**

| Наименование   | Значение   |
|--|--|
| Ежемесячная арендная плата за оцениваемые помещения согласно договору аренды без НДС, руб.                   | 1 700 000  |
| Ежемесячная арендная плата за оцениваемые помещения согласно договору аренды с учетом НДС, руб.              | 2 040 000  |
| Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год | 42 723   |
| Условия расторжения договора <sup>17</sup>   | Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца. |

Согласно проведенному анализу условия аренды по долгосрочному договору аренды лучше среднерыночных (в связи с отсутствием недозагрузки помещений), таким образом, может быть сделан вывод о том, что данный договор аренды является контрактным нематериальным активом (при допущении о сохранении его условий и не расторжении). Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемыми нежилыми помещениями. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ продажа объекта, не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Таким образом, условия действующего договора аренды переходят новому собственнику, а новый собственник объекта также получает преимущества на рынке перед аналогичными объектами без долгосрочных договоров аренды, так как полученный доход по договору превышает среднерыночный. Учитывая вышесказанное, Оценщик в дальнейших расчетах в общей стоимости учитывает стоимость контрактного нематериального актива.

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

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

<sup>17</sup> Расчет стоимости Объекта оценки согласно заданию на оценку проводится в допущении о том, что Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. со сроком действия до 17 января 2030 г. не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы



## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

| Факторы политической и социально-экономической обстановки  | Социально-экономическое положение России <sup>18</sup>   | Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>19</sup>  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
|--|--|--|------------|--|------|----------------------------|------|-----------------------------|-------|--|------|--|------|---------------|------|--|-------|----------------------------|------|---|------|---|------|-------------------------------------|------|---|-------|--|------|---|------|--|--|------------|--|------|----------------------------|---|-----------------------------|-------|--|------|--|------|---------------|------|--|-------|----------------------------|------|---|------|---|------|-------------------------------------|------|---|-------|
| Объем валового продукта  | Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106 606,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 96,9%  | Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы в 2019 году составил 19 673 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2018 года – 101,1% <sup>20</sup> .   |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Объемы производства основных отраслей хозяйств   | <p>Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,9%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-феврале 2021 г. - 98,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%</p>  | <p>Индекс промышленного производства в январе-феврале 2021 г. по сравнению с январем-февралем 2020 г. составил 111,3%, с январем 2021 г. – 114,0%.</p> <p>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-феврале 2021 г. по сравнению с январем-февралем 2020 г. составил 107,6%, с январем 2021 г. – 117,2%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе-феврале 2021 г. составил 131 995,7 млн рублей или 121,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.</p> |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Структура экономики региона  | <p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:<sup>21</sup></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>9,8%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,7%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,0%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>2,0%</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование вида экономической деятельности   | За 2020 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 4,1% | Добыча полезных ископаемых | 9,8% | Обрабатывающие производства | 14,7% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,7% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,5% | Строительство | 5,7% | Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 13,0% | Транспортировка и хранение | 6,5% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,7% | Деятельность в области информации и связи | 2,8% | Деятельность финансовая и страховая | 4,9% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 10,4% | Деятельность профессиональная, научная и техническая | 4,5% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 2,0% | <p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:<sup>22</sup></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2019 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>26,1%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>6,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>11,7%</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование вида экономической деятельности | За 2019 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 0,1% | Добыча полезных ископаемых | - | Обрабатывающие производства | 15,7% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,7% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,4% | Строительство | 4,0% | Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 26,1% | Транспортировка и хранение | 6,7% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,8% | Деятельность в области информации и связи | 6,6% | Деятельность финансовая и страховая | 1,3% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 11,7% |
| Наименование вида экономической деятельности   | За 2020 г.   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство   | 4,1%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Добыча полезных ископаемых   | 9,8%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Обрабатывающие производства  | 14,7%  |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                 | 2,7%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,5%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Строительство  | 5,7%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов                                   | 13,0%  |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Транспортировка и хранение   | 6,5%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания  | 0,7%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность в области информации и связи  | 2,8%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность финансовая и страховая  | 4,9%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом  | 10,4%  |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая   | 4,5%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги  | 2,0%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Наименование вида экономической деятельности   | За 2019 г.   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство   | 0,1%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Добыча полезных ископаемых   | -  |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Обрабатывающие производства  | 15,7%  |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                 | 2,7%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,4%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Строительство  | 4,0%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов                                   | 26,1%  |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Транспортировка и хранение   | 6,7%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания  | 0,8%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность в области информации и связи  | 6,6%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность финансовая и страховая  | 1,3%   |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом  | 11,7%  |  |            |  |      |                            |      |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |  |      |   |      |  |  |            |  |      |                            |   |                             |       |  |      |  |      |               |      |  |       |                            |      |   |      |   |      |                                     |      |   |       |

<sup>18</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-февраль 2021 года» (опубликовано 19.03.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/cPP0b1Am/oper-02-21.pdf>

<sup>19</sup> Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-феврале 2021 года» (опубликовано 29.03.2021) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>

<sup>20</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Валовой региональный продукт за 2018-2019 гг.» (опубликовано 30.03.2021 г.) <https://mosstat.gks.ru/folder/64633>

<sup>21</sup> Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Годовые данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 01.02.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

<sup>22</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Валовой региональный продукт за 2018-2019 гг.» (опубликовано 30.03.2021 г.) <https://mosstat.gks.ru/folder/64633>



| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России <sup>18</sup>  |      | Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>19</sup>   |      |
|---|---|------|---|------|
|   | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение   | 8,4% | Деятельность профессиональная, научная и техническая  | 8,5% |
|   | Образование   | 3,4% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги   | 3,2% |
|   | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг   | 4,0% | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение   | 5,1% |
|   | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений   | 0,9% | Образование   | 2,1% |
|   | Предоставление прочих видов услуг   | 0,6% | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг   | 3,0% |
|   | Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления   | 0,4% | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений   | 1,3% |
| Оборот розничной торговли                                 | Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2 774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. – 5 578,0 млрд рублей, или 99,3%   |      | Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 435,3 млрд рублей или 103,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-феврале 2021 г. – 889,8 млрд рублей и 104,0% соответственно.<br><br>В декабре 2020 г. оборот розничной торговли на 93,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,9% (в феврале 2020 г. – 92,4% и 7,6% соответственно).   |      |
| Индекс потребительских цен                                | В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.<br><br>Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,5%   |      | В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,2%. Индекс потребительских цен по отношению к декабрю предыдущего года – 101,0%.<br><br>Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по г. Москве в феврале 2021 г. составила 5 535,45 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с январем 2021 г. на 1,3%, по отношению к декабрю предыдущего года – увеличились на 2,4%.  |      |
| Уровень доходов населения                                 | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2021 г. составила 49 516 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,3%.<br><br>Реальные располагаемые денежные доходы января 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. практически не изменились (+ 0,1%).<br><br>В феврале 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда)   |      | Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь 2021 г., по оперативным данным составила 93 058,8 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2020 г. на 2,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2021 г. составила 98,7% к уровню января 2020 г.<br><br>Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за декабрь 2020 г. - февраль 2021 г. составила 7 347,5 тыс. человек, в их числе 71 14,5 тыс. человек или 96,8% были заняты в экономике и 233,1 тыс. человек (3,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные). |      |
| Наиболее значимые предприятия региона                     | Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть».<br><br>Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.<br><br>Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно <sup>23</sup> |      |   |      |
| Показатели инвестиционной при-                            | По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязатель-   |      | Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А). <sup>25</sup>  |      |

<sup>23</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>



| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России <sup>18</sup>   | Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>19</sup> |
|---|--|---|
| <p>влекательности региона</p>                             | <p>ствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».</p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»).</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне<sup>24</sup></p>  |   |
| <p>Политическая обстановка и иные факторы</p>             | <p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредиванию покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г. составило 3,1%. Устойчивый рост возобновится весной 2021 г. по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0%<sup>26</sup></p> |   |

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

<sup>24</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>26</sup> По материалам: СтатРелиз. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -апрель 2021 гг. // URL: <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №11 (59) ноябрь 2020 года (дата публикации 28.12.2020 г.) <https://cbr.ru/dkp/analytic/>



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

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

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

*Выводы: В январе-феврале 2021 года в г. Москва отмечалось увеличение объемов промышленного производства, строительства и розничной торговли. Среднемесячная номинальная заработная плата за январь 2021 г. составила 93 058,8 рубля и по сравнению с январем 2020 г. увеличилась на 2,9%.*

*Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены на недвижимость не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов*

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой встроенно-пристроенное помещение торгового назначения.

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

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

Классификация торговых объектов по размерам<sup>27</sup>:

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);
- гастроном: магазин с площадью торгового зала от 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: магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м до 2 500 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса с площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и

<sup>27</sup> Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения» от 28 августа 2013 г. N 582-ст (в действующей редакции) (<https://base.garant.ru/70795476/>)



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 кв. м до 400 кв. м, в котором с использованием методов самообслуживания и/или индивидуального обслуживания через прилавок осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров.
- универмаг: магазин с совокупной площадью торговых залов от 3 500 кв. м в городском населенном пункте и от 650 кв. м в сельском населенном пункте, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров универсального ассортимента;
- магазин-салон (бутик): специализированный магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента товаров одной группы или ее части преимущественно по методу индивидуального обслуживания продавцом-консультантом;
- гипермаркет: магазин с площадью торгового зала от 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров универсального ассортимента преимущественно по методу самообслуживания;
- магазин самообслуживания: магазин, в котором продажа товаров организована преимущественно по методу самообслуживания;
- стоковый магазин (магазин «Сток»): неспециализированный магазин с площадью торгового зала не менее 18 кв. м, в котором преимущественно по методу самообслуживания осуществляется продажа по сниженным ценам ограниченного ассортимента непродовольственных товаров, не соответствующих сезону и не пользующихся спросом;
- магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке;
- комиссионный магазин (магазин «Секонд хенд»): магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу непродовольственных товаров, в т. ч. бывших в употреблении и/или принятых от населения по договору комиссии и другим договорам;
- магазин-приемозаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин;
- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности;
- аутлет-центр: торговый центр с общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродажи.
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.

**Объект оценки целесообразно позиционировать как встроенно-пристроенное торговое помещение, по критерию масштаба объект относится к супермаркетам.**





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

Краткий обзор торгового рынка Москвы за 2020 г.

|   | 2018  | 2019  | 2020  |
|---|-------|-------|-------|
| Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>        | 7 135 | 7 361 | 7 762 |
| Новое предложение за год, м <sup>2</sup>              | 192,3 | 225,8 | 400,9 |
| Количество открытых ТЦ за год, штук                   | 8     | 8     | 12    |
| Уровень вакантности, %                                | 8,6   | 9,1   | 10,7  |
| Обеспеченность площадями, м <sup>2</sup> на тыс. чел. | 501   | 584   | 611   |

Рис. 6. Основные индикаторы рынка<sup>28</sup>

**Предложение.** По результатам 2020 г. общее предложение торговых площадей в Москве и городах-спутниках составило 7 762 тыс. кв. м. Наиболее активными с точки зрения новых открытий стали I и IV кварталы года – в этот период было открыто 7 из 12 новых торговых и торгово-развлекательных центров.

По итогам года обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в Московском регионе выросла до 611 кв. м. Несмотря на то, что около 19% от первоначально заявленного на 2020 год объема торговых площадей были перенесены, объем ввода в 2020 г. стал самым высоким за последние четыре года.

Несомненно, пандемия сыграла огромную роль в изменении деятельности ритейлеров и девелоперов и скорректировала их планы развития.

Функционирование ритейла активно менялось на фоне трансформации покупательских моделей поведения и базовых привычек потребителей в связи с принудительным локдауном и ограничениями, обусловленными попытками сдержать распространение COVID-19.

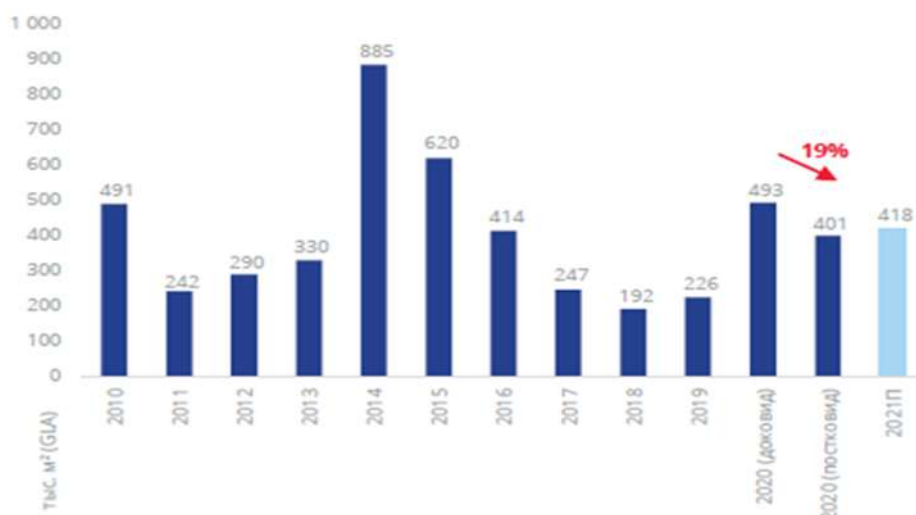


Рис. 7. Открытие торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010-2020 гг.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Торговая недвижимость. Москва. 2020 г. // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>

<sup>29</sup> Торговая недвижимость. Москва. 2020 г. // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>





Рис. 8. Обеспеченность торговыми площадями по округам Москвы, кв. м/тыс. человек<sup>30</sup>

По итогам 2020 г. наибольшая доля арендопригодной площади новых объектов была зафиксирована в ЮАО (52%), ВАО (19%), ЗАО (18%), наименьший показатель — в НАО (2%) и ЮВАО (2%). Существенный прирост площадей в ЮАО обусловлен открытием проекта «Остров Мечты» (GLA 190 000 кв. м) - крупнейшего крытого тематического парка развлечений в Европе, включающего в себя торгово-развлекательный комплекс.

Средний уровень вакантности на IV квартал 2020 г. увеличился на 1,6 п. п. и составил 10,7% (против 9,1% в IV квартале 2019 г.). Увеличение показателя связано в первую очередь с оптимизацией сетей, а также с рекордным открытием новых торговых объектов за год.

Восстановление арендных ставок и трафика в торговых центрах будет напрямую зависеть от скорости восстановления розничной торговли к докризисным показателям, т.к. многие игроки оказались под давлением на фоне ограничений, которые были введены на законодательном уровне; а также от увеличения расходов населения.

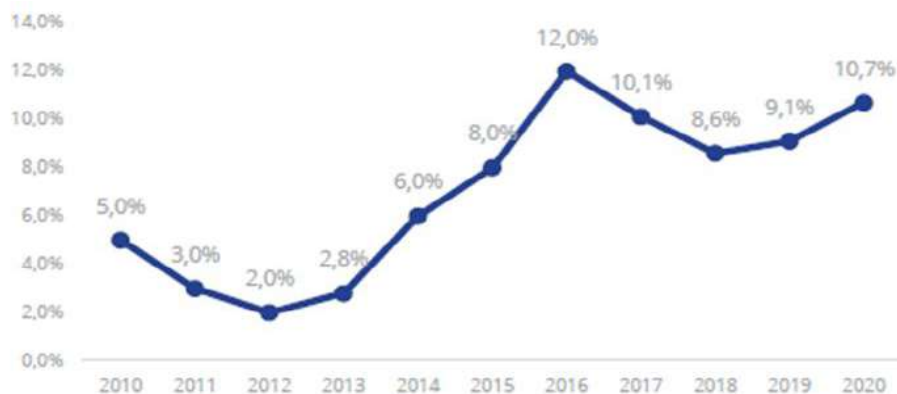


Рис. 9. Динамика вакантности торговых площадей ТЦ Москвы, %<sup>31</sup>

В 2021 г. планируется к открытию 31 торговый объект суммарной арендопригодной площадью 417,7 тыс. кв. м. В 2021 г. не ожидается к открытию объектов форматов «региональный» и «суперрегиональный», большинство заявленных ТЦ относятся к форматам «районный» (кв. м принадлежат компании ADG Group). В целом около 71% от общего количества объектов, анонсированных к открытию, придется на классические ТЦ/ТРЦ, 23% находятся в составе ТПУ или МФК, 6% - на аутлет (Vnukovo Premium Outlet) и ритейл-парк (Estate Mall).

<sup>30</sup> Торговая недвижимость. Москва. 2020 г. // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>

<sup>31</sup> Торговая недвижимость. Москва. 2020 г. // URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>



**Спрос.** Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов. Однако есть ритейлеры, которые, напротив, начали активно развиваться – дисконт-магазины («Светофор», FixPrice, «Моя цена» и «Чижик»). Российский фэшн-ритейл также пополнился новыми и перспективными локальными брендами, такими как Zhanna&Anna (сеть детской одежды премиум-класса): в 2020 г. было открыто два моностораи несколько в формате корнера («ЦУМ», «ДЛТ»).

В минувшем году также был открыт мультибрендовый магазин детской одежды NeuBoy. Премьерное открытие состоялось в МФЦ «ЕвроПарк».

В 2020 г. многие игроки начали активно развиваться на онлайн-площадках. Например, Mothercare начал сотрудничать с маркетплейсом Wildberries, продуктовая сеть «Азбука Вкуса» начала поставлять продукцию под своими брендами в Ozon.

Также в период пандемии многие малые предприятия (они пострадали так же сильно, как и фэшн-ритейлеры) начали сотрудничать с маркетплейсами, т.к. они дали возможность им выжить в период ограничений (изменили многие условия сотрудничества с поставщиками во время кризиса). К примеру, к Wildberries в марте подключилось около 3 100 новых поставщиков, в том числе 2 000 ИП, а за первую неделю апреля их число выросло еще на 1 000 – это в 5 раз больше, чем за аналогичный период 2019 г.

В целом за 2020 г. на российский рынок вышло на 20% меньше новых брендов, чем за 2019 г. (20 новых международных брендов). Сокращение числа выходов новых брендов свидетельствует о сдержанных взглядах иностранного ритейлера на расширение, сформировавшихся в результате текущей неопределенности во всем мире, которая была вызвана пандемией. Больше всего на рынок вышло фэшн-брендов (60% от общего количества брендов, дебютировавших на российском рынке в 2020 г.): Suitsupply Women (Нидерланды), & Other Stories (Швеция), Axel Arigato (Швеция) и др. Далее идут косметические бренды (10%) и аксессуары (10%): Matière Première (Франция), Persée (Франция), Gu De (Южная Корея) и др. Замыкает тройку лидеров категория «общественное питание» (5%) – Paulig Cafe& Store(Финляндия). Помимо Москвы открытия новых иностранных игроков состоялись также в Санкт-Петербурге –The North Face(США) в ТРЦ «Галерея».

**Прогноз.** В 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 417,7 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТЦ при ТПУ «Рязанская», ТЦ «Сказка» при ТПУ «Рассказовка»), и МФК («Смоленский Пассаж», «Флотилия» и др.), а также проекты, связанные с реконструкцией районных центров (16 проектов ADG Group).

Стремительное развитие и качественное изменение транспортной системы Москвы, в частности развитие ТПУ, будут оказывать ощутимое влияние на дальнейшее преобразование рынка торговой недвижимости города за счет перераспределения транспортных и пассажирских потоков.

С точки зрения географического распределения объектов 2021 г. лишь 12% всех арендопригодных площадей новых объектов, планируемых к открытию, расположены в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 59% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД – 28%.

На предстоящий период с 2021 по 2023 гг. прогнозируется улучшение основных социально-экономических показателей развития Москвы. Основой для восстановительного роста экономики станут реальный сектор, сфера торговли и услуг, инвестиции и увеличение потребительского спроса на фоне умеренного роста реальной заработной платы.

Согласно прогнозу Минэкономразвития (от 03.11.2020 г.), увеличение валового регионального продукта Москвы в 2021-2023 гг. составит 3,3-3,4% в год. Рост реальной заработной платы – 2,3-3,5% ежегодно. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению составит 2-3% ежегодно.

Благодаря росту деловой активности уровень официально зарегистрированной безработицы, выросший до 3% в текущем году, уже в 2021 г. снизится до естественного для Москвы уровня 0,4-0,5% экономически активного населения.

### **Краткий обзор торгового рынка Москвы за 1 квартал 2021 г.<sup>32</sup>**

Потребительский сегмент, показавший снижение в прошлом году, продолжает находиться под давлением. Оборот розничной торговли в первые два месяца 2021 года остается в отрицательной зоне.

<sup>32</sup> Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT Lite Q1 2021, <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



Посещаемость торговых центров Москвы не восстановилась – по итогам первых двух месяцев 2021 года показатель отстает от аналогичного периода 2019 года на 20%. Вероятно, к концу года отставание сократится и составит около 10%. Вакцинация населения и снижение уровня опасений по поводу заражения коронавирусной инфекцией может простимулировать увеличение посещаемости торговых центров до уровня 90-95% от показателя 2019 года.

| АКТУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ              | ПРОГНОЗ           |          |          |
|--------------------------------|-------------------|----------|----------|
|                                | Февраль-март 2021 | дек'2021 | дек'2022 |
| <b>ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ</b>    |                   |          |          |
| 9%                             | 9,5-10%           | 8-9%     |          |
| <b>ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ</b> |                   |          |          |
| 75-80%                         | 90%               | 90-95%   |          |

\*% от показателей аналогичного периода 2019 года

**Рис. 10. Посещаемость ТЦ Москвы, %<sup>33</sup>**

Дальнейшее восстановление до докризисного уровня может быть сдержано активным развитием онлайн торговли и ограниченной покупательской способностью населения. Однако несмотря на снижение посещаемости, многие объекты отмечают более высокую конверсию. Потребители всё чаще приходят в торговые центры целенаправленно для совершения покупок и в меньшей степени подвержены импульсным тратам. Доля свободных площадей в торговых центрах Москвы остается на уровне 9%.

В условиях ограниченных финансовых ресурсов населения, падения посещаемости и увеличения доли онлайн торговли, торговым центрам и ритейлерам особенно важна таргетированная коммуникация со своей целевой аудиторией и укрепление её лояльности.

Сжатие потребительского рынка, увеличение пенсионного возраста, старение общества и концентрация капитала у более старшего поколения оказывают значительное влияние на потребительский рынок и, в частности, на сегмент торговых центров. Увеличение среднего возраста вступления в брак и рождения детей, пенсионного возраста и продолжительности жизни приводят к росту потребительской активности среди людей старшего возраста. Наибольшие располагаемые доходы сосредоточены в руках поколения X, и они будут оставаться активными еще на протяжении 5-10 лет. Также интересной целевой аудиторией для ритейла являются поздние бэби-бумеры и ранние миллениалы. Иными словами, на сегодняшний день широкая целевая аудитория торгового центра – 33-60 лет.

Разумная стратегия для ритейла – выбрать опорные поколения, которые сохраняют свою экономическую силу на 10-летнем горизонте и оптимизировать торговое пространство под их ценности и привычки.

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;

<sup>33</sup> Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT Lite Q1 2021, <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в районе Замоскворечье и прилегающих районов г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), и максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- 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.

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



Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)<sup>34</sup>

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
|--|---|---|---|---|
| Фотоматериалы  |                            |             |    |                          |
| Местоположение   | Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Орджоникидзе, д. 9к1  | г. Москва, р-н Якиманка, ул. Мытная, д. 46, стр. 5  | г. Москва, р-н Даниловский, ул. Лестева, д. 21/61, корп. 1  | г. Москва, р-н Даниловский, ул. Шухова, д. 5  |
| Ценовая зона   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                                       | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)   |
| Расстояние до ст. метро, мин.                                  | 10  | 9   | 7   | 10  |
| Локальное расположение   | Первая линия крупной магистральной улицы  | Первая линия не крупной второстепенной улицы  | Первая линия крупной магистральной улицы  | Первая линия не крупной второстепенной улицы  |
| Передаваемые права на помещение                                | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Техническое состояние помещений                                | Хорошее, стандартная отделка  | Требуется косметический ремонт  | Хорошее, стандартная отделка  | Хорошее, стандартная отделка  |
| Этаж расположения  | 1   | 1   | 1   | 1   |
| Тип объекта  | Помещение   | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Тип входа  | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   |
| Дополнительные факторы   | Не выявлены   | Не выявлены   | Не выявлены   | Не выявлены   |
| Условия парковки   | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Торговое  | Торговое  | Торговое  | Торговое  |
| Точная ссылка  | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251635448/">https://www.cian.ru/sale/commercial/251635448/</a> | <a href="https://retail.realtor.ru/moscow/36202/">https://retail.realtor.ru/moscow/36202/</a> | <a href="https://www.kalinka-realty.ru/commercial/arendnyy-biznes/36064/?dealType=sale">https://www.kalinka-realty.ru/commercial/arendnyy-biznes/36064/?dealType=sale</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206237156/">https://www.cian.ru/sale/commercial/206237156/</a> |
| Источник информации  | Contact Real Estate<br>+7 983 666-70-04   | Шаршуков Виктор<br>+7 (925) 117-97-81   | Группа компаний Kalinka Group<br>+7 495 725-25-81   | Премиум Реал Эстейт, +7 901 129-97-37   |

<sup>34</sup> В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.



| Характеристики / Объекты сравнения      | Аналог № 1                 | Аналог № 2                 | Аналог № 3                 | Аналог № 4                 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Общая площадь, кв. м                    | 165,00                     | 394,10                     | 468,50                     | 210,40                     |
| Цена предложения, руб.                  | <b>73 000 000</b>          | <b>177 000 000</b>         | <b>273 540 000</b>         | <b>84 990 000</b>          |
| НДС                                     | Не включен                 | Не включен                 | Включен                    | Не включен                 |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС | 530 909                    | 538 950                    | 583 863                    | 484 734                    |
| 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 484 734 – 583 863 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

**Таблица № 13. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)**<sup>35</sup>

| Характеристики / Объекты сравнения | Аналог № 1   | Аналог № 2   | Аналог № 3   | Аналог № 4  |
|------------------------------------|--|--|--|---|
| Фотоматериалы                      |  |  |  |  |
| Местоположение                     | Москва, р-н Донской, ул. Шаболовка, д. 40  | г. Москва, р-н Донской, ул. Шаболовка д. 24  | г. Москва, р-н Якиманка, ул. Мытная, д. 46, стр. 5                                   | г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Люсиновская, д. 48/50, к.10                       |
| Ценовая зона                       | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                            | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                            | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                              | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                             |
| Расстояние до ст. метро, мин.      | 3  | 4  | 9  | 10  |
| Локальное расположение             | Первая линия крупной магистральной улицы   | Первая линия крупной магистральной улицы   | Первая линия не крупной второстепенной улицы   | Первая линия крупной магистральной улицы  |
| Передаваемые права                 | Аренда   | Аренда   | Аренда   | Аренда  |
| Тип объекта                        | Помещение  | Помещение  | Помещение  | Помещение   |
| Тип входа                          | Отдельный  | Отдельный  | Отдельный  | Отдельный   |

<sup>35</sup> В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.



| Характеристики / Объекты сравнения   | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
|--|---|---|---|---|
| Техническое состояние  | Хорошее, стандартная отделка  | Черновая отделка  | Требуется косметический ремонт                                    | Хорошее, стандартная отделка  |
| Этаж   | 1   | 1 (259 кв. м), подвал (182 кв. м)   | 1   | 1 (254,7 кв. м), подвал (199,6 кв. м)   |
| Условия парковки   | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)   | Торговое  | Торговое  | Торговое  | Торговое  |
| Коммунальные расходы   | Не включены   | Не включены   | Не включены   | Не включены   |
| Расходы на эксплуатацию  | Не включены   | Включены  | Включены  | Включены  |
| Точная ссылка  | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/253248092/">https://www.cian.ru/rent/commercial/253248092/</a> | <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159310">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159310</a> | <a href="https://red.recrm.ru/1107">https://red.recrm.ru/1107</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/244059164/">https://www.cian.ru/rent/commercial/244059164/</a> |
| Источник информации  | Malina Property<br>+7 901 221-01-91   | Malina Property, +7 495 374 90 77   | RED Property , +7 (495)777-90-82                                  | RED Property , +7 (495)784-03-99  |
| Общая площадь, кв. м   | 180,00  | 441,00  | 394,10  | 454,30  |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год  | <b>66 600</b>   | <b>65 000</b>   | <b>45 674</b>   | <b>39 621</b>   |
| НДС  | Не включен  | Включен   | Не включен  | Не включен  |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов <sup>36</sup> | 84 754  | 65 000  | 54 808  | 47 546  |
| Возможность торга  | Предложение, торг возможен  | Предложение, торг возможен  | Предложение, торг возможен  | Предложение, торг возможен  |
| Использование в расчетах   | +   | +   | +   | +   |

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 47 546 – 84 754 руб./кв. м в год с НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

<sup>36</sup> На основании информации, представленной в объявлениях и полученной в результате интервьюирования, Оценщик проанализировал состав арендных ставок объектов-аналогов. В арендную ставку объекта-аналога № 1 не включены эксплуатационные расходы. Расчет ведется с учетом расходов на эксплуатацию, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 1 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, 09.01.2020 г. Подробное описание введённой корректировки представлено в п. 6.3.2 Отчета





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

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

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

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

*Местоположение: район расположения*

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

| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|--|------------------|------------------------|------|
|  |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом                                 | 1,10             | 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) | 1,11             | 1,04                   | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)                  | 1,11             | 1,04                   | 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)         | 1,06             | 1,03                   | 1,11 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД                        | 1,10             | 1,05                   | 1,18 |

Рис. 11. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Местоположение: расстояние до метро

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ                                  | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ                              |          |                |                 |                            |
|---------------|--|--|----------|----------------|-----------------|----------------------------|
|               |  | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | В транспортной доступности |
|               | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00   | 1,19     | 1,30           | 1,39            | 1,54                       |
|               | до 5 мин                                     | 0,84   | 1,00     | 1,09           | 1,17            | 1,29                       |
|               | от 5 до 10 мин                               | 0,77   | 0,92     | 1,00           | 1,07            | 1,19                       |
|               | от 10 до 15 мин                              | 0,72   | 0,86     | 0,93           | 1,00            | 1,11                       |
|               | В транспортной доступности                   | 0,65   | 0,77     | 0,84           | 0,90            | 1,00                       |

Рис. 12. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>38</sup>

Особенности расположения (относительно красной линии)

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально     | 1,22             | 1,15                   | 1,36 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,10             | 1,05                   | 1,22 |

Рис. 13. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>39</sup>

Тип объекта

| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|--|------------------|------------------------|------|
|  |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях | 1,05             | 1,03                   | 1,10 |

Рис. 14. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта<sup>40</sup>

<sup>38</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>39</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>40</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Общая площадь

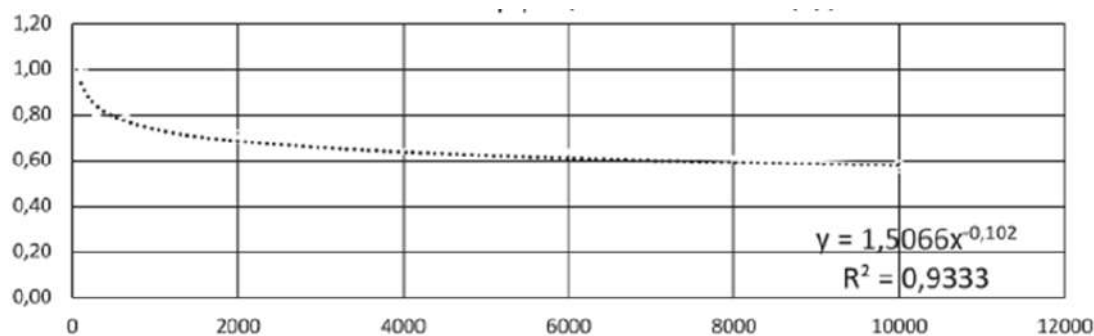


Рис. 15. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>41</sup>

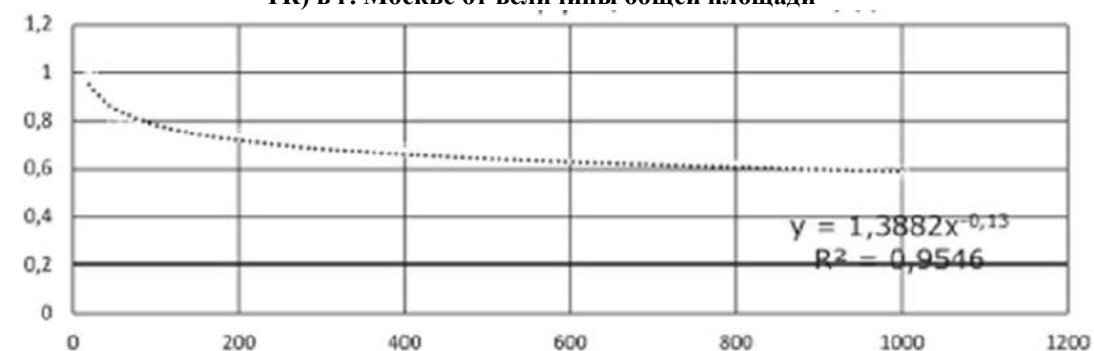


Рис. 16. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>42</sup>

Этаж расположения

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале         | 1,25             | 1,10                   | 1,40 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе          | 1,11             | 1,06                   | 1,22 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше | 1,08             | 1,04                   | 1,18 |

Рис. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>43</sup>

<sup>41</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>42</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>43</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Техническое состояние помещений

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ОБЪЕКТ АНАЛОГ                         | БЕЗ ОТДЕЛКИ | ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА | СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ | СТАНДАРТ | ЛЮКС    |
|---|-------------|------------------------------|---|----------|---------|
| Без отделки   | 0           | 5 069                        | -3 979  | -9 364   | -20 393 |
| Требует капитального ремонта                        | -5 069      | 0                            | -9 048  | -14 433  | -25 463 |
| Стандартная отделка, требующая косметический ремонт | 3 979       | 9 048                        | 0   | -5 385   | -16 414 |
| Стандарт  | 9 364       | 14 433                       | 5 385   | 0        | -11 029 |
| Люкс  | 20 393      | 25 463                       | 16 414  | 11 029   | 0       |

Рис. 18. Данные о средней стоимости ремонта<sup>44</sup>

Отдельный вход

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях | 1,28             | 1,18                   | 1,42 |

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа<sup>45</sup>

Тип парковки

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено              | 1,15             | 1,10                   | 1,22 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой* | 1,10             | 1,06                   | 1,23 |

Рис. 20. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки<sup>46</sup>

Скидка на торг

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|---|------------------|------------------------|-------|
|   |                  | ОТ                     | ДО    |
| Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) | 10,41            | 7,14                   | 16,02 |
| Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)  | 12,27            | 6,86                   | 18,19 |

Рис. 21. Скидки на торг для цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве<sup>47</sup>

<sup>44</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>45</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>46</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>47</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Ставки капитализации

Таблица № 14. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

| Компания  | Ставки капитализации, %  |                   |                        |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
|---|--|-------------------|------------------------|------------------------|--|---|--------|------|------|-------|---|-----------------|------|------|-------|---|--|-------|------|-------|---|--|------|------|-------|---|--|------|------|-------|---|--|------|------|-------|---|--|------|------|-------|--|--|--|
| Инвестиции. III квартал 2020. Россия,<br><a href="https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020">https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020</a>  | 9,25% (среднее значение)   |                   |                        |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
|   | I-III кв. 2018   | I-III кв. 2019    | I-III кв. 2020         |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| Общий объем инвестиций (I-III кв.), \$ млн  | 1 393  | 1 023             | 1 399                  |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| Ставки капитализации в Москве, «прайм», %   |  |                   |                        |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| Офисная недвижимость  | 9,5-10,5   | 9-10              | 9-9,5                  |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| Торговая недвижимость   | 9,5-10,5   | 9-10              | 9-9,5                  |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| Складская недвижимость  | 12-13  | 11,5-12,5         | 11-12                  |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT<br>Lite Q1 2021, <a href="https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/">https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</a>  | 9,5%   |                   |                        |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| <p><b>5,7</b> млн кв. м<br/>Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл гарем)</p> <p><b>42</b> тыс. кв. м<br/>Новое строительство в Москве, 1 кв. 2021 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p><b>200</b> тыс. кв. м<br/>Новое строительство в Москве, прогноз на 2021 год (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p><b>9,5</b> %<br/>Ставка капитализации<br/>Прайм торговые центры, Москва</p>  |  |                   |                        |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.   | 9,2% (среднее значение)  |                   |                        |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| <p>Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке.<br/>2. Торговые объекты</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,2%</td> <td>8,3%</td> <td>10,0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>9,6%</td> <td>8,7%</td> <td>10,5%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>10,2%</td> <td>9,3%</td> <td>11,2%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>9,8%</td> <td>8,9%</td> <td>10,7%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>9,9%</td> <td>9,0%</td> <td>10,8%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>9,2%</td> <td>8,4%</td> <td>10,1%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>9,3%</td> <td>8,5%</td> <td>10,2%</td> </tr> </tbody> </table> | №  | Категория городов | Среднее значение       | Доверительный интервал |  | 1 | Москва | 9,2% | 8,3% | 10,0% | 2 | Санкт-Петербург | 9,6% | 8,7% | 10,5% | 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,2% | 9,3% | 11,2% | 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 9,8% | 8,9% | 10,7% | 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 9,9% | 9,0% | 10,8% | 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 9,2% | 8,4% | 10,1% | 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 9,3% | 8,5% | 10,2% |  |  |  |
| №   | Категория городов  | Среднее значение  | Доверительный интервал |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| 1   | Москва   | 9,2%              | 8,3%                   | 10,0%                  |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| 2   | Санкт-Петербург  | 9,6%              | 8,7%                   | 10,5%                  |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| 3   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,2%             | 9,3%                   | 11,2%                  |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| 4   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 9,8%              | 8,9%                   | 10,7%                  |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| 5   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 9,9%              | 9,0%                   | 10,8%                  |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| 6   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 9,2%              | 8,4%                   | 10,1%                  |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| 7   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 9,3%              | 8,5%                   | 10,2%                  |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |
| Среднее значение:   | 9,32%  |                   |                        |                        |  |   |        |      |      |       |   |                 |      |      |       |   |  |       |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |   |  |      |      |       |  |  |  |



Потери от недоиспользования

Таблица № 15. Потери от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве

| Компания   | Потери от недоиспользования, % |       |       |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |
|--|--------------------------------|-------|-------|------|--|-------|-------|-------|--|-------|-------|-------|-------------------------------------|---|---|----|------------------------|-----|-----|------|---|-----|-----|-----|--------------|
| <p>Торговая недвижимость Москвы, 4 квартал 2020 г., <a href="https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV-2020">https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV-2020</a></p> <p><b>В 2020 г. прайм-ставка аренды в топовых моллах снизилась на 20%</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p><b>Предложения</b><br/>млн<br/><b>6,4</b></p> <p><b>Ввод новых площадей</b><br/>млн м<sup>2</sup> в I-IV кв. 2020 г.<br/><b>242 тыс.</b></p> <p><b>Уровень свободных площадей<sup>1</sup></b><br/><b>9,3%</b><br/>+3,7 п. п.<sup>1</sup></p> <p><b>Прайм-ставка аренды в ТЦ<sup>1</sup></b><br/>руб./кв. м/год<br/><b>204 000</b><br/>-20%</p> <p><b>Обеспеченность торговыми площадями</b><br/>(кв. м/1 000 чел.)<br/><b>511</b></p> </div> <div style="width: 65%;"> <p><b>КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Последствия коронавируса привели к снижению товарооборота Москвы в 2020 г. на 6% согласно последней оценке Oxford Economics. Прогнозируемое восстановление в 2021 г. будет означать лишь частичную компенсацию падения экономики в 2020 г. Возврат ВВП к докризисному уровню в абсолютном значении ожидается не ранее 2022 г.</li> <li>Пандемия не отразилась на девелоперской активности в Москве, строительство большинства анонсированных торговых центров продолжается. Открытие ряда объектов перенесено с 2020 г. на 2021 г. Объем нового ввода в 2021 г. может превзойти показатель 2020 г. в 2 раза и составить 500 тыс. кв. м.</li> <li>По итогам 2020 г. уровень вакантных площадей в ТЦ Москвы составил 9,3%, увеличившись за год на 3,7 п. п. В 2021 г. в ТЦ Москвы продолжится рост уровня свободных площадей за счет увеличения вакантных площадей до 250 кв. м.</li> <li>Большинство собственников ТЦ Москвы предоставляли скидки по арендной плате в период приостановления деятельности торговых операторов и после повторного открытия. В 2021 г. запрашиваемые ставки аренды продолжают снижаться, а скидки по текущим договорам аренды сохранятся для кинотеатров, ресторанов и кофе.</li> </ul> <p><b>График 1. Ввод в эксплуатацию и уровень вакантных помещений</b></p> <p><small>В графиках: 100 м<sup>2</sup> = 1 кв. м; 1 кв. м = 0,0001 га; 1 га = 100 кв. м; 1 кв. м = 0,0001 га; 1 га = 100 кв. м; 1 кв. м = 0,0001 га; 1 га = 100 кв. м.</small></p> </div> </div> | <p>9,3%</p>                    |       |       |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |
| <p>Торговая недвижимость. Москва. 2020 г., <a href="https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020">https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020</a></p> <table border="1" data-bbox="284 996 938 1317"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее количество площадей, тыс. м<sup>2</sup></td> <td>7 135</td> <td>7 361</td> <td>7 762</td> </tr> <tr> <td>Новое предложение за год, м<sup>2</sup></td> <td>192,3</td> <td>225,8</td> <td>400,9</td> </tr> <tr> <td>Количество открытых ТЦ за год, штук</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности, %</td> <td>8,6</td> <td>9,1</td> <td>10,7</td> </tr> <tr> <td>Обеспеченность площадями, м<sup>2</sup> на тыс. чел.</td> <td>501</td> <td>584</td> <td>611</td> </tr> </tbody> </table>  |                                | 2018  | 2019  | 2020 | Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup> | 7 135 | 7 361 | 7 762 | Новое предложение за год, м <sup>2</sup> | 192,3 | 225,8 | 400,9 | Количество открытых ТЦ за год, штук | 8 | 8 | 12 | Уровень вакантности, % | 8,6 | 9,1 | 10,7 | Обеспеченность площадями, м <sup>2</sup> на тыс. чел. | 501 | 584 | 611 | <p>10,7%</p> |
|  | 2018                           | 2019  | 2020  |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |
| Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>   | 7 135                          | 7 361 | 7 762 |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |
| Новое предложение за год, м <sup>2</sup>   | 192,3                          | 225,8 | 400,9 |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |
| Количество открытых ТЦ за год, штук  | 8                              | 8     | 12    |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |
| Уровень вакантности, %   | 8,6                            | 9,1   | 10,7  |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |
| Обеспеченность площадями, м <sup>2</sup> на тыс. чел.  | 501                            | 584   | 611   |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |
| <p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman &amp; Wakefield, #MARKETBEAT Lite Q1 2021, <a href="https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/">https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</a></p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p><b>АКТУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ</b><br/>Февраль-март 2021</p> <p><b>ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ</b><br/>9%</p> <p><b>ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ</b><br/>75-80%</p> </div>  | <p>9,0%</p>                    |       |       |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |
| <p><b>Среднее значение:</b></p>  | <p>9,67%</p>                   |       |       |      |  |       |       |       |  |       |       |       |                                     |   |   |    |                        |     |     |      |   |     |     |     |              |



Операционные расходы

**Таблица № 16. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве**

| Компания  |                  | Операционные расходы за один кв. м в год с НДС                        |       |
|---|------------------|---|-------|
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г. |                  | 26,21% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) |       |
| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)  |       |
|   |                  | ОТ  | ДО    |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)                             | 26,21            | 19,23   | 32,23 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)                           | 24,02            | 19,07   | 30,11 |

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

По результатам 2020 г. общее предложение торговых площадей в Москве и городах-спутниках составило 7 762 тыс. кв. м. Наиболее активными с точки зрения новых открытий стали I и IV кварталы года – в этот период было открыто 7 из 12 новых торговых и торгово-развлекательных центров.

Функционирование ритейла активно менялось на фоне трансформации покупательских моделей поведения и базовых привычек потребителей в связи с принудительным локдауном и ограничениями, обусловленными попытками сдержать распространение COVID-19.

Восстановление арендных ставок и трафика в торговых центрах будет напрямую зависеть от скорости восстановления розничной торговли к докризисным показателям, т.к. многие игроки оказались под давлением на фоне ограничений, которые были введены на законодательном уровне; а также от увеличения расходов населения.

На предстоящий период с 2021 по 2023 гг. прогнозируется улучшение основных социально-экономических показателей развития Москвы. Основой для восстановительного роста экономики станут реальный сектор, сфера торговли и услуг, инвестиции и увеличение потребительского спроса на фоне умеренного роста реальной заработной платы.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 484 734 – 583 863 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 47 546 – 84 754 руб./кв. м в год с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже торговой недвижимости на дату оценки находятся в диапазоне 7,14%-16,02% для продажи и 6,86%-18,19% для аренды объектов.

Уровень вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 9% – 10,7% от потенциального валового дохода.

Уровень операционных расходов для торговой недвижимости в среднем составляет 26,21% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 9,2% – 9,5%.



## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

### Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

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

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

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

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торгового помещения. Помещение находится в хорошем состоянии (не требует реконструкции или ремонта), имеет отдельный вход с улицы, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

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





*Принимая во внимание расположение объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием объекта оценки будет его использование по назначению – в качестве торговых помещений.*

## **Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

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

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что



полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что



другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

#### *Методы оценки*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

#### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Поскольку, согласно п. 1.4. данного Отчета, определяется справедливая стоимость единого помещения, то подбиралась одна группа аналогов для 3 нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки.

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

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.



**Таблица № 17. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода**

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Объект оценки   | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
|--|---|---|---|---|---|
| Фотоматериалы  |   |   |   |   |   |
| Местоположение   | г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 | Москва, р-н Донской, ул. Орджоникидзе, д. 9к1   | г. Москва, р-н Якиманка, ул. Мытная, д. 46, стр. 5  | г. Москва, р-н Даниловский, ул. Лестева, д. 21/61, корп. 1  | г. Москва, р-н Даниловский, ул. Шухова, д. 5  |
| Ценовая зона   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                                       | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)   |
| Расстояние до ст. метро, мин.                                  | 8   | 10  | 9   | 7   | 10  |
| Локальное расположение   | Внутриквартально  | Первая линия крупной магистральной улицы  | Первая линия некрупной второстепенной улицы   | Первая линия крупной магистральной улицы  | Первая линия некрупной второстепенной улицы   |
| Передаваемые права на помещение                                | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Техническое состояние помещений                                | Хорошее, стандартная отделка  | Хорошее, стандартная отделка  | Требуется косметический ремонт  | Хорошее, стандартная отделка  | Хорошее, стандартная отделка  |
| Этаж расположения  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   |
| Тип объекта  | Помещение   | Помещение   | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Тип входа  | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   |
| Дополнительные факторы   | Не выявлены   | Не выявлены   | Не выявлены   | Не выявлены   | Не выявлены   |
| Условия парковки   | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Торговое  | Торговое  | Торговое  | Торговое  | Торговое  |
| Точная ссылка  | x   | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251635448/">https://www.cian.ru/sale/commercial/251635448/</a> | <a href="https://retail.realtor.ru/moscow/36202/">https://retail.realtor.ru/moscow/36202/</a> | <a href="https://www.kalinka-realty.ru/commercial/arendnyy-biznes/36064/?dealType=sale">https://www.kalinka-realty.ru/commercial/arendnyy-biznes/36064/?dealType=sale</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206237156/">https://www.cian.ru/sale/commercial/206237156/</a> |
| Источник информации  | x   | Contact Real Estate<br>+7 983 666-70-04   | Шаршуков Виктор<br>+7 (925) 117-97-81   | Группа компаний Kalinka Group<br>+7 495 725-25-81   | Премиум Реал Эстейт, +7 901 129-97-37   |



| Характеристики / Объекты сравнения      | Объект оценки               | Аналог № 1                 | Аналог № 2                 | Аналог № 3                 | Аналог № 4                 |
|---|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Общая площадь, кв. м                    | 573,00                      | 165,00                     | 394,10                     | 468,50                     | 210,40                     |
| Цена предложения, руб.                  | ?                           | <b>73 000 000</b>          | <b>177 000 000</b>         | <b>273 540 000</b>         | <b>84 990 000</b>          |
| НДС                                     | Расчет ведется с учетом НДС | Не включен                 | Не включен                 | Включен                    | Не включен                 |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС | х                           | 530 909                    | 538 950                    | 583 863                    | 484 734                    |
| Возможность торга                       | х                           | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |



### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>48</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### 6.1.5. Внесение корректировок

#### *Внесение корректировок по I группе элементов сравнения*

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. По состоянию на дату оценки Объект оценки сдан в аренду по долгосрочному договору аренды. Согласно проведенному анализу, условия по долгосрочному договору аренды являются преимуществом по сравнению со среднерыночными (отсутствует недозагрузка помещений). Учитывая это необходимо произвести корректировку на контрактный нематериальный актив. Данная корректировка рассчитывается отдельно и суммируется с итоговой стоимостью Объекта оценки, поэтому в рамках данного расчета данный фактор не учитывается. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

<sup>48</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.





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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|---|------------------|------------------------|-------|
|   |                  | ОТ                     | ДО    |
| Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) | 10,41            | 7,14                   | 16,02 |

**Рис. 22. Скидка на торг при продаже<sup>49</sup>**

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,41%.

**Таблица № 18. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения  | Ед. изм.                                      | Объект оценки | Аналог № 1     | Аналог № 2     | Аналог № 3     | Аналог № 4     |
|--|---|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Цена за единицу площади  | руб./м <sup>2</sup>                           | ?             | 530 909        | 538 950        | 583 863        | 484 734        |
| Переданные права   | вид права                                     | Собственность | Собственность  | Собственность  | Собственность  | Собственность  |
| Корректировка  | %   | -             | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Скорректированная цена   | руб./м <sup>2</sup>                           | -             | 530 909        | 538 950        | 583 863        | 484 734        |
| Условия финансирования и продажи                                     | особые условия финансирования, условия сделки | Не выявлены   | Не выявлены    | Не выявлены    | Не выявлены    | Не выявлены    |
| Корректировка  | %   | -             | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Скорректированная цена   | руб./м <sup>2</sup>                           | -             | 530 909        | 538 950        | 583 863        | 484 734        |
| Дата продажи   | дата  | апр.21        | апр.21         | апр.21         | апр.21         | апр.21         |
| Корректировка  | %   | -             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| Скорректированная цена   | руб./м <sup>2</sup>                           | -             | 530 909        | 538 950        | 583 863        | 484 734        |
| Совершенная сделка/предложение                                       | тип   | Сделка        | Предложение    | Предложение    | Предложение    | Предложение    |
| Корректировка  | %   | -             | -10,41%        | -10,41%        | -10,41%        | -10,41%        |
| Скорректированная цена   | руб./м <sup>2</sup>                           | -             | 475 641        | 482 845        | 523 083        | 434 273        |
| Последовательные корректировки, суммарно                             | %   | -             | -10,41%        | -10,41%        | -10,41%        | -10,41%        |
| <b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b> | <b>руб./м<sup>2</sup></b>                     | <b>-</b>      | <b>475 641</b> | <b>482 845</b> | <b>523 083</b> | <b>434 273</b> |

### **Корректировка по II группе элементов сравнения**

#### **Корректировка на местоположение**

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

<sup>49</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



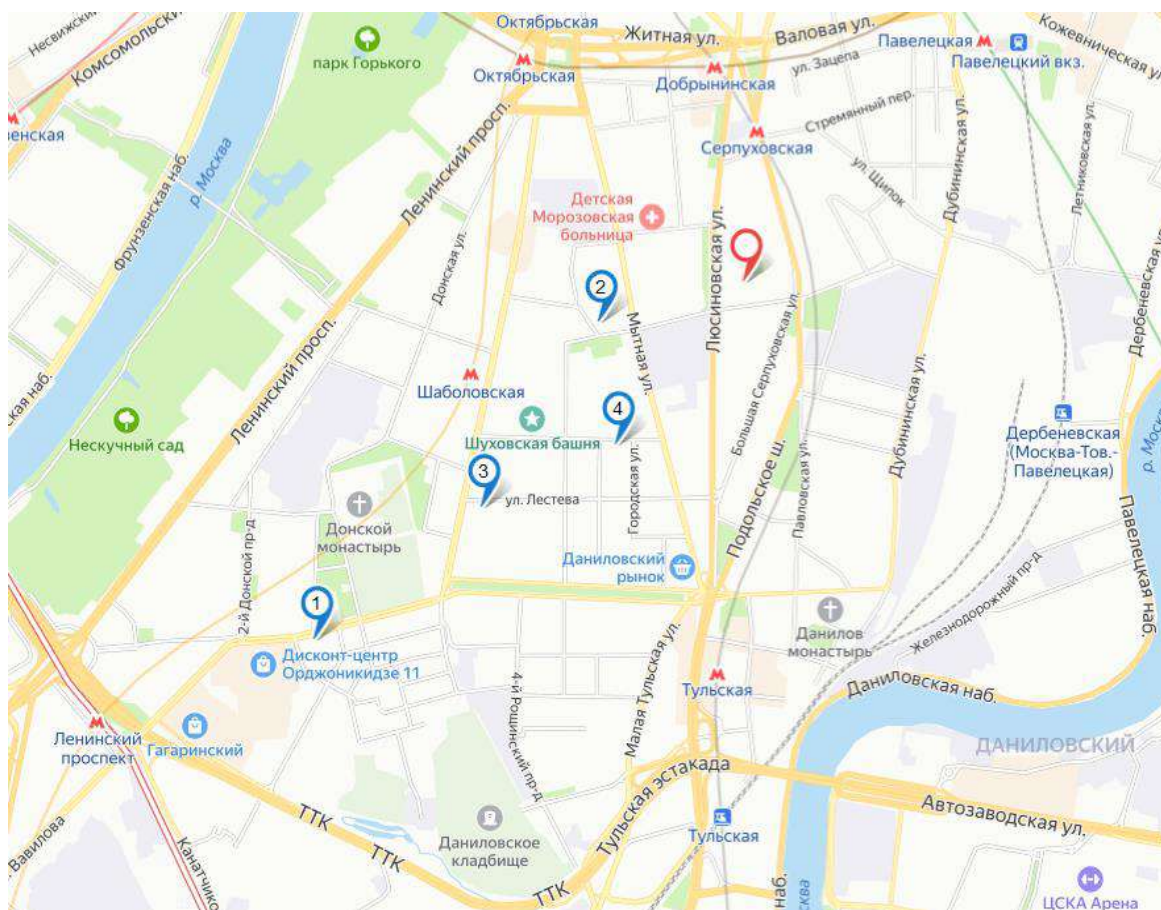


Рис. 23. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки (ОО)

| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|--|------------------|------------------------|------|
|  |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом                                 | 1,10             | 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) | 1,11             | 1,04                   | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)                  | 1,11             | 1,04                   | 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)         | 1,06             | 1,03                   | 1,11 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД                        | 1,10             | 1,05                   | 1,18 |

Рис. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>50</sup>

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК). Корректировка не требуется.

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

<sup>50</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



*Корректировка на удаленность от станции метро.* Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.:

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ                                  | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ                              |          |                |                 |                            |
|---------------|--|--|----------|----------------|-----------------|----------------------------|
|               |  | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | В транспортной доступности |
|               | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00   | 1,19     | 1,30           | 1,39            | 1,54                       |
|               | до 5 мин                                     | 0,84   | 1,00     | 1,09           | 1,17            | 1,29                       |
|               | от 5 до 10 мин                               | 0,77   | 0,92     | 1,00           | 1,07            | 1,19                       |
|               | от 10 до 15 мин                              | 0,72   | 0,86     | 0,93           | 1,00            | 1,11                       |
|               | В транспортной доступности                   | 0,65   | 0,77     | 0,84           | 0,90            | 1,00                       |

**Рис. 25. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>51</sup>**

**Таблица № 19. Расчет корректировки на удаленность от станции метро**

| Показатель                                  | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Расстояние до ст. метро, мин. <sup>52</sup> | 8             | 10                | 9                 | 7                 | 10                |
| Величина корректировки, %                   |               | 7,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 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, 11.01.2021 г.

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально     | 1,22             | 1,15                   | 1,36 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,10             | 1,05                   | 1,22 |

**Рис. 26. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>53</sup>**

**Таблица № 20. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

| Показатель  | Объект оценки    | Объект-аналог № 1                        | Объект-аналог № 2                            | Объект-аналог № 3                        | Объект-аналог № 4                            |
|---|------------------|--|--|--|--|
| Особенности расположения (относительно красной линии) | Внутриквартально | Первая линия крупной магистральной улицы | Первая линия не крупной второстепенной улицы | Первая линия крупной магистральной улицы | Первая линия не крупной второстепенной улицы |
| Величина корректировки, %                             |                  | -18,03%                                  | -9,09%                                       | -18,03%                                  | -9,09%                                       |
|   |                  | $= (1/1,22 - 1) \times 100\%$            | $= (1/1,1 - 1) \times 100\%$                 |  |  |

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

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

<sup>51</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>52</sup> Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

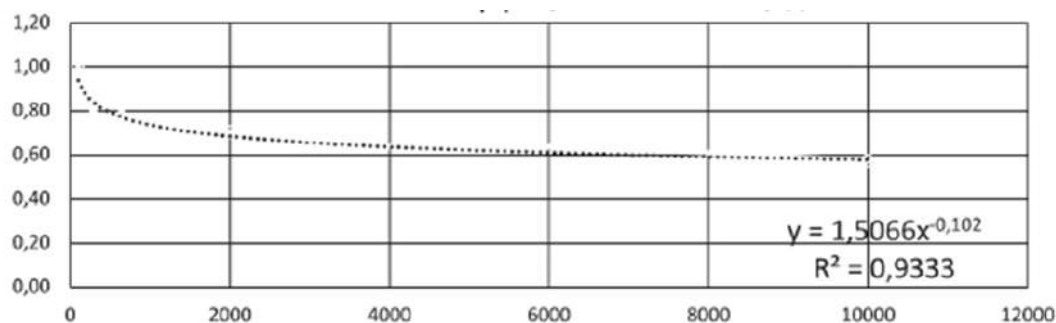
<sup>53</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



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

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:



**Рис. 27. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>54</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,102} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- $-0,102$  – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

**Таблица № 21. Корректировка на площадь**

| Показатель                | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая площадь, кв. м      | 573,0         | 165,0             | 394,1             | 468,5             | 210,4             |
| Величина корректировки, % | x             | -11,93%           | -3,75%            | -2,03%            | -9,71%            |

*Корректировка на техническое состояние.* Корректировка на техническое состояние для объектов-аналогов №№1,3,4 не вводилась, т. к. оцениваемый объект и данные объекты-аналоги имеют стандартную отделку в хорошем состоянии. Объект-аналог №2 требует проведения косметического ремонта.

Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.:

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ОБЪЕКТ АНАЛОГ                         | БЕЗ ОТДЕЛКИ | ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА | СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ | СТАНДАРТ | ЛЮКС    |
|---|-------------|------------------------------|---|----------|---------|
| Без отделки   | 0           | 5 069                        | -3 979  | -9 364   | -20 393 |
| Требует капитального ремонта                        | -5 069      | 0                            | -9 048  | -14 433  | -25 463 |
| Стандартная отделка, требующая косметический ремонт | 3 979       | 9 048                        | 0   | -5 385   | -16 414 |
| Стандарт  | 9 364       | 14 433                       | 5 385   | 0        | -11 029 |
| Люкс  | 20 393      | 25 463                       | 16 414  | 11 029   | 0       |

**Рис. 28. Данные о средней стоимости ремонта<sup>55</sup>**

<sup>54</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>55</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Таблица № 22. Корректировка на состояние отделки

| Показатель                              | Объект оценки                | Объект-аналог № 1            | Объект-аналог № 2              | Объект-аналог № 3            | Объект-аналог № 4            |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Вид и состояние отделки                 | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка |
| Скорректированная цена                  |                              | 475 641,45                   | 482 844,86                     | 523 083,21                   | 434 273,05                   |
| Разница в стоимости отделки, руб. кв. м |                              | 0,00                         | 5 385,00                       | 0,00                         | 0,00                         |
| Величина корректировки, %               |                              | 0,00%                        | 1,12%                          | 0,00%                        | 0,00%                        |

*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, 11.01.2021 г.

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале         | 1,25             | 1,10                   | 1,40 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе          | 1,11             | 1,06                   | 1,22 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше | 1,08             | 1,04                   | 1,18 |

Рис. 29. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>56</sup>

Таблица № 23. Корректировка на этаж расположения

| Этаж расположения                | Площадь этажа, кв. м |                   |                   |                   |                   | Корректирующий коэффициент |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
|                                  | Объект оценки        | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |                            |
| Подвал                           | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,80 (=1/1,25)             |
| Цоколь                           | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,90 (=1/1,11)             |
| 1 этаж                           | 573,00               | 165,00            | 394,10            | 468,50            | 210,40            | 1,00                       |
| 2 этаж                           | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,93 (=1/1,08)             |
| Общая площадь, кв. м             | 573,00               | 165,00            | 394,10            | 468,50            | 210,40            | -                          |
| Общий корректирующий коэффициент | 1,00                 | 1,00              | 1,00              | 1,00              | 1,00              | -                          |
| Корректировка, %                 | -                    | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | -                          |

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>56</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



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

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

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

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



**Таблица № 24. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

| Элемент сравнения  | Объект оценки   | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
|--|---|---|---|---|---|
| Скорректированная по последовательным элементам цена           | -   | 475 641   | 482 845   | 523 083   | 434 273   |
| <b>Корректировка на ценовую зону</b>                           |   |   |   |   |   |
| Ценовая зона   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на расстояние до метро</b>                    |   |   |   |   |   |
| Расстояние до ст. метро, мин.                                  | 8   | 10  | 9   | 7   | 10  |
| Корректировка  | x   | 7,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 7,00%   |
| <b>Корректировка на локальное местоположение</b>               |   |   |   |   |   |
| Локальное расположение   | Внутриквартально  | Первая линия крупной магистральной улицы                | Первая линия не крупной второй-степенной улицы          | Первая линия крупной магистральной улицы                | Первая линия не крупной второй-степенной улицы          |
| Корректировка  | x   | -18,03%   | -9,09%  | -18,03%   | -9,09%  |
| <b>Корректировка на тип объекта</b>                            |   |   |   |   |   |
| Тип объекта  | Помещение   | Помещение   | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на площадь</b>                                |   |   |   |   |   |
| Общая площадь, кв. м   | 573,0   | 165,0   | 394,1   | 468,5   | 210,4   |
| Корректировка  | x   | -11,93%   | -3,75%  | -2,03%  | -9,71%  |
| <b>Корректировка на техническое состояние</b>                  |   |   |   |   |   |
| Техническое состояние помещений                                | Хорошее, стандартная отделка                            | Хорошее, стандартная отделка                            | Требуется косметический ремонт                          | Хорошее, стандартная отделка                            | Хорошее, стандартная отделка                            |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 1,12%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на этаж расположения</b>                      |   |   |   |   |   |
| Этаж расположения  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на тип входа</b>                              |   |   |   |   |   |
| Тип входа  | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на парковку</b>                               |   |   |   |   |   |
| Условия парковки   | Стихийная парковка                                      | Стихийная парковка                                      | Стихийная парковка                                      | Стихийная парковка                                      | Стихийная парковка                                      |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>  |   |   |   |   |   |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Торговое  | Торговое  | Торговое  | Торговое  | Торговое  |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Итого корректировка по второй группе элементов сравнения       | x   | -22,96%   | -11,72%   | -20,07%   | -11,81%   |
| 1 - абсолют. вал. коррекция                                    | x   | 77,04%  | 88,28%  | 79,93%  | 88,19%  |
| Весовой коэффициент  | x   | 23,10%  | 26,47%  | 23,97%  | 26,45%  |
| Итого скорректированная цена аналогов                          | x   | 366 444   | 426 249   | 418 123   | 383 006   |
| Сумма модулей частных коррек-                                  | x   | 36,96%  | 13,95%  | 20,07%  | 25,81%  |



| Элемент сравнения  | Объект оценки      | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| тировок (без учета скидки на торг) -   |                    |            |            |            |            |
| <i>Коэффициент вариации</i>  |                    | 7%         |            |            |            |
| <b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b> | <b>399 046</b>     | 84 665     | 112 847    | 100 232    | 101 302    |
| <b>Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом , руб. с НДС</b>    | <b>228 653 349</b> |            |            |            |            |





## 6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

## 6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:<sup>57</sup>

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

<sup>57</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.



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

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>58</sup>:

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

*В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости в текущем состоянии. С учетом типа объекта (супермаркет) и его расположения в жилом массиве вероятность существенного изменения рыночных условий в худшую сторону несмотря на пандемию является довольно низкой. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 в долгосрочной перспективе на рынок недвижимости сложно прогнозируема. В настоящее время на рынке существует значительная неопределенность. Кроме того, метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. объект фактически сдан в аренду по долгосрочному договору аренды.*

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

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

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

<sup>58</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.*



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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

Так как объект оценки приставляет собой помещение, предназначенное для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

#### **Выявление сопоставимых объектов**

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

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

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

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





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

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



Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 25. Описание объектов-аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения доходного подхода

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Объект оценки   | Аналог № 1   | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
|--|---|--|---|---|---|
| Фотоматериалы  |  |  |  |  |  |
| Местоположение   | г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34         | Москва, р-н Донской, ул. Шаболовка, д. 40  | г. Москва, р-н Донской, ул. Шаболовка д. 24   | г. Москва, р-н Якиманка, ул. Мытная, д. 46, стр. 5                                  | г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Люсиновская, д. 48/50, к. 10                      |
| Ценовая зона   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                           | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                            | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                             | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                             | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                             |
| Расстояние до ст. метро, мин.                                  | 8   | 3  | 4   | 9   | 10  |
| Локальное расположение   | Внутриквартально  | Первая линия крупной магистральной улицы   | Первая линия крупной магистральной улицы  | Первая линия не крупной второй-степенной улицы                                      | Первая линия крупной магистральной улицы  |
| Передаваемые права   | Аренда  | Аренда   | Аренда  | Аренда  | Аренда  |
| Тип объекта  | Помещение   | Помещение  | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Тип входа  | Отдельный   | Отдельный  | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   |
| Техническое состояние  | Хорошее, стандартная отделка  | Хорошее, стандартная отделка   | Черновая отделка  | Требуется косметический ремонт  | Хорошее, стандартная отделка  |
| Этаж   | 1   | 1  | 1 (259 кв. м), подвал (182 кв. м)   | 1   | 1 (254,7 кв. м), подвал (199,6 кв. м)   |
| Условия парковки   | Стихийная парковка  | Стихийная парковка   | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  | Стихийная парковка  |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Торговое  | Торговое   | Торговое  | Торговое  | Торговое  |
| Коммунальные расходы   | Не включены   | Не включены  | Не включены   | Не включены   | Не включены   |
| Расходы на эксплуатацию  | Включены  | Не включены  | Включены  | Включены  | Включены  |



| Характеристики / Объекты сравнения   | Объект оценки               | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
|--|-----------------------------|---|---|---|---|
| Точная ссылка  | x                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/253248092/">https://www.cian.ru/rent/commercial/253248092/</a> | <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159310">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159310</a> | <a href="https://red.recrm.ru/1107">https://red.recrm.ru/1107</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/244059164/">https://www.cian.ru/rent/commercial/244059164/</a> |
| Источник информации  | x                           | Malina Property +7 901 221-01-91  | Malina Property, +7 495 374 90 77   | RED Property, +7 (495)777-90-82                                   | RED Property, +7 (495)784-03-99   |
| Общая площадь, кв. м   | 573,00                      | 180,00  | 441,00  | 394,10  | 454,30  |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год  | ?                           | <b>66 600</b>   | <b>65 000</b>   | <b>45 674</b>   | <b>39 621</b>   |
| НДС  | Расчет ведется с учетом НДС | Не включен  | Включен   | Не включен  | Не включен  |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов |                             | 84 754  | 65 000  | 54 808  | 47 546  |
| Возможность торга  | x                           | Предложение, торг возможен  | Предложение, торг возможен  | Предложение, торг возможен  | Предложение, торг возможен  |

На основании информации, представленной в объявлениях и полученной в результате интервьюирования, Оценщик проанализировал состав арендных ставок объектов-аналогов. В арендную ставку объекта-аналога № 1 не включены эксплуатационные расходы. Расчет ведется с учетом расходов на эксплуатацию, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 1 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, 11.01.2021 г.

### 13. Операционные расходы

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |       |
|---|------------------|------------------------|-------|
|   |                  | ОТ                     | ДО    |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)   | 26,21            | 19,23                  | 32,23 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 24,02            | 19,07                  | 30,11 |

Рис. 30. Величина операционных расходов, %<sup>59</sup>

<sup>59</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|--------------------------------|
| Налог на имущество  | 7                              |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 5                              |
| Расходы на страхование                                      | 5                              |
| Расходы на управление                                       | 14                             |
| Коммунальные платежи  | 22                             |
| Эксплуатационные расходы                                    | 18                             |
| Расходы на рекламу (маркетинг)                              | 13                             |
| Резерв на замещение   | 16                             |
| Итого   | 100                            |

Рис. 31. Состав операционных расходов, %<sup>60</sup>

Согласно представленным данным величина операционных расходов, для объектов в пределах МКАД составляет 26,21% от величины потенциального валового дохода. Данная величина не включает в себя расходы на коммунальные услуги, которые в составе операционных расходов занимают 22%. Учитывая, что эксплуатационные расходы занимают 18% от величины операционных расходов, корректировка для объекта-аналога № 1 составит 6,05% ( $= (26,21\% \times 18\%) / 78\%$ ).

<sup>60</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



### Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение скидки на торг для арендных ставок торговых объектов.

| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|--|------------------|------------------------|-------|
|  |                  | ОТ                     | ДО    |
| Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) | 12,27            | 6,86                   | 18,19 |

Рис. 32. Скидка на торг по аренде<sup>61</sup>

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 12,27%.

Таблица № 26. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

| Элемент сравнения                | Ед. изм.                                      | Объект оценки | Аналог № 1                 | Аналог № 2                 | Аналог № 3                 | Аналог № 4                 |
|----------------------------------|---|---------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Цена за единицу площади          | руб./кв. м/год                                | ?             | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |
| Переданные права                 | вид права                                     | Аренда        | Аренда                     | Аренда                     | Аренда                     | Аренда                     |
| Корректировка                    | %   | -             | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      |
| Скорректированная цена           | руб./кв. м/мес.                               | -             | 84 754                     | 65 000                     | 54 808                     | 47 546                     |
| 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                                | -             | 84 754                     | 65 000                     | 54 808                     | 47 546                     |
| Дата продажи                     | дата  | апр.21        | апр.21                     | апр.21                     | апр.21                     | апр.21                     |
| Корректировка                    | %   | -             | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      |

<sup>61</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



| Элемент сравнения  | Ед. изм.              | Объект оценки | Аналог № 1    | Аналог № 2    | Аналог № 3    | Аналог № 4    |
|--|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Скорректированная цена   | руб./кв. м/год        | -             | 84 754        | 65 000        | 54 808        | 47 546        |
| Совершенная сделка/предложение                                       | тип                   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| Корректировка  | %                     | -             | -12,27%       | -12,27%       | -12,27%       | -12,27%       |
| Скорректированная цена   | руб./кв. м/год        | -             | 74 355        | 57 025        | 48 083        | 41 712        |
| Последовательные корректировки, суммарно                             | %                     | -             | -12,27%       | -12,27%       | -12,27%       | -12,27%       |
| <b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b> | <b>руб./кв. м/год</b> | <b>-</b>      | <b>74 355</b> | <b>57 025</b> | <b>48 083</b> | <b>41 712</b> |

### Корректировка по II группе элементов сравнения

#### Корректировка на местоположение

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

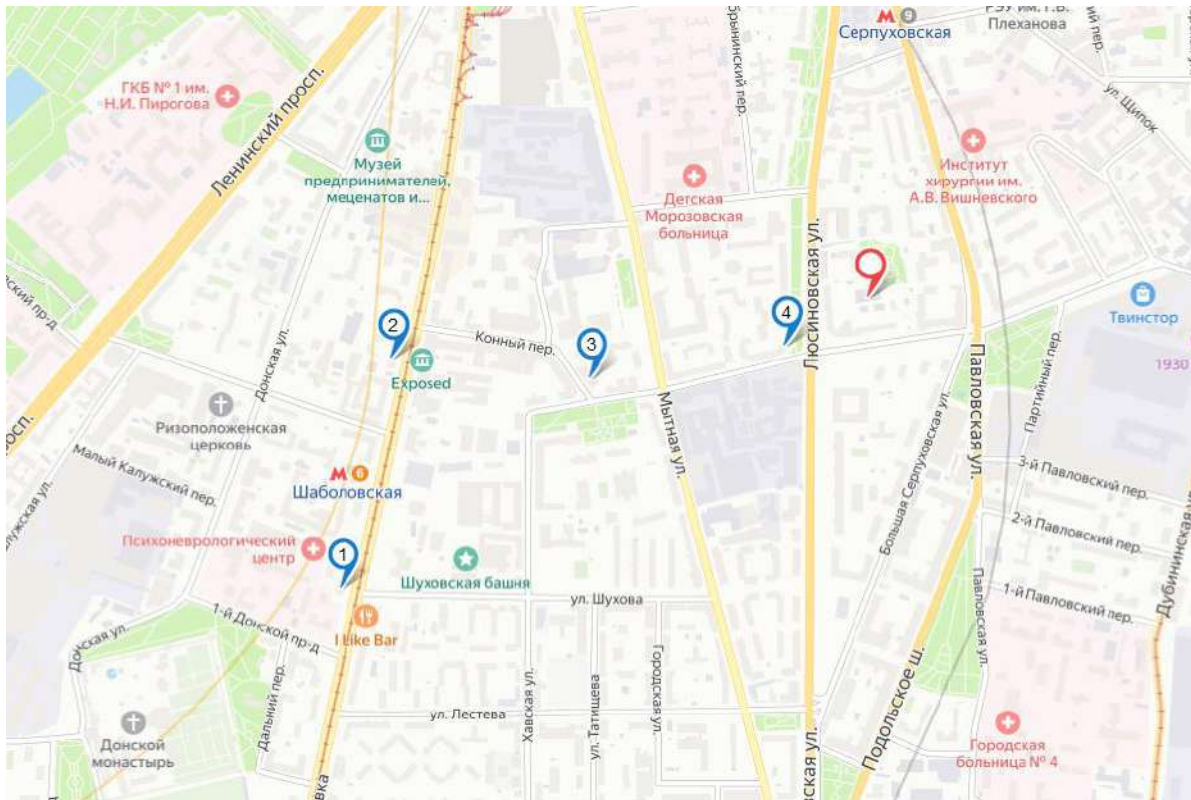


Рис. 33. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки





| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|--|------------------|------------------------|------|
|  |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом                                 | 1,10             | 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) | 1,11             | 1,04                   | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)                  | 1,11             | 1,04                   | 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)         | 1,06             | 1,03                   | 1,11 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД                        | 1,10             | 1,05                   | 1,18 |

**Рис. 34. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>62</sup>**

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК). 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, 11.01.2021 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ                                  | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ                              |          |                |                 |                            |
|---------------|--|--|----------|----------------|-----------------|----------------------------|
|               |  | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | В транспортной доступности |
|               | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00   | 1,19     | 1,30           | 1,39            | 1,54                       |
|               | до 5 мин                                     | 0,84   | 1,00     | 1,09           | 1,17            | 1,29                       |
|               | от 5 до 10 мин                               | 0,77   | 0,92     | 1,00           | 1,07            | 1,19                       |
|               | от 10 до 15 мин                              | 0,72   | 0,86     | 0,93           | 1,00            | 1,11                       |
|               | В транспортной доступности                   | 0,65   | 0,77     | 0,84           | 0,90            | 1,00                       |

**Рис. 35. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>63</sup>**

**Таблица № 27. Расчет корректировки на удаленность от станции метро**

| Показатель                                  | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Расстояние до ст. метро, мин. <sup>64</sup> | 8             | 3                 | 4                 | 9                 | 10                |
| Величина корректировки, %                   |               | -8,00%            | -8,00%            | 0,00%             | 7,00%             |

<sup>62</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>63</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>64</sup> Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета



*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально     | 1,22             | 1,15                   | 1,36 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,10             | 1,05                   | 1,22 |

Рис. 36. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>65</sup>

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

| Показатель  | Объект оценки    | Объект-аналог № 1                        | Объект-аналог № 2                        | Объект-аналог № 3                            | Объект-аналог № 4                        |
|---|------------------|--|--|--|--|
| Особенности расположения (относительно красной линии) | Внутриквартально | Первая линия крупной магистральной улицы | Первая линия крупной магистральной улицы | Первая линия не крупной второстепенной улицы | Первая линия крупной магистральной улицы |
| Величина корректировки, %                             |                  | -18,03%                                  | -18,03%                                  | -9,09%                                       | -18,03%                                  |

*Корректировка на тип объекта.* Корректировка на тип объекта не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются помещениями.

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

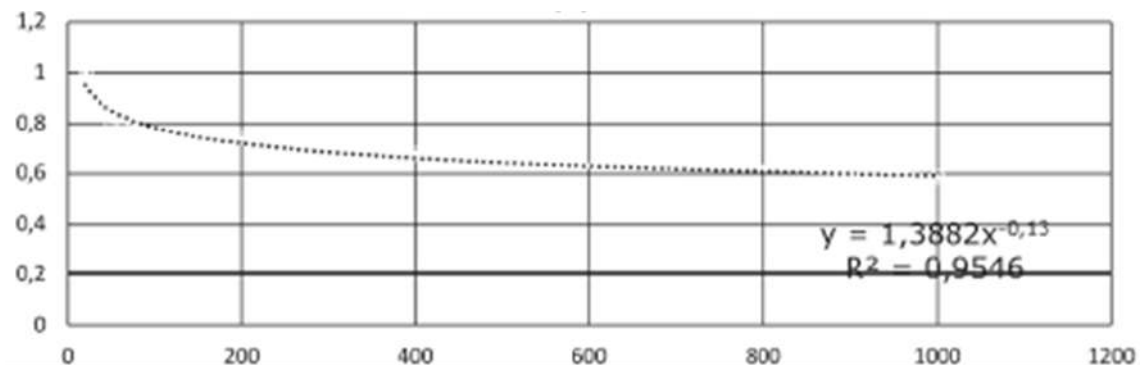


Рис. 37. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>66</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,13} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

<sup>65</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



- $S_{oa}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,13 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

**Таблица № 29. Корректировки на площадь**

| Элемент сравнения    | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|----------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Общая площадь, кв. м | 573,0         | 180,0      | 441,0      | 394,1      | 454,3      |
| Корректировка        | x             | -13,97%    | -3,35%     | -4,75%     | -2,97%     |

*Корректировка на техническое состояние.* Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1, 4 имеют стандартную отделку в хорошем состоянии. Объект-аналог № 3 находится в состоянии, требующем косметического ремонта, объект-аналог №2 находится в состоянии под чистовую отделку (выполнены черновые работы).

Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.:

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ОБЪЕКТ АНАЛОГ                         | БЕЗ ОТДЕЛКИ | ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА | СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ | СТАНДАРТ | ЛЮКС    |
|---|-------------|------------------------------|---|----------|---------|
| Без отделки   | 0           | 5 069                        | -3 979  | -9 364   | -20 393 |
| Требует капитального ремонта                        | -5 069      | 0                            | -9 048  | -14 433  | -25 463 |
| Стандартная отделка, требующая косметический ремонт | 3 979       | 9 048                        | 0   | -5 385   | -16 414 |
| Стандарт  | 9 364       | 14 433                       | 5 385   | 0        | -11 029 |
| Люкс  | 20 393      | 25 463                       | 16 414  | 11 029   | 0       |

**Рис. 38. Данные о средней стоимости ремонта<sup>66</sup>**

При проведении корректировки учитывалось, что средний срок службы ремонта (отделки) составляет 6 лет<sup>67</sup>.

**Таблица № 30. Корректировки на техническое состояние**

| Элемент сравнения     | Объект оценки                | Аналог № 1                   | Аналог № 2                        | Аналог № 3                     | Аналог № 4                   |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Техническое состояние | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка | Черновая отделка                  | Требуется косметический ремонт | Хорошее, стандартная отделка |
| Затраты на ремонт     | 0                            | 0                            | 1 092 (9364*70% <sup>67/6</sup> ) | 898 (5385/6)                   | 0                            |
| Корректировка         | x                            | 0,00%                        | 1,92%                             | 1,87%                          | 0,00%                        |

*Корректировка на этаж расположения.* Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале         | 1,25             | 1,10                   | 1,40 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе          | 1,11             | 1,06                   | 1,22 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше | 1,08             | 1,04                   | 1,18 |

**Рис. 39. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>68</sup>**

<sup>66</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

<sup>67</sup> Доля стоимости чистовых работ в стоимости стандартного ремонта и средний срок службы отделки определен по данным интервьюирования специалистов компаний: Строительная компания "СПО Индустрия" (г. Москва, Пресненская набережная, бс2, тел.: +7 (495) 729-04-10, <https://spo1.ru/remont-magazinov.html>); K&R Design (г. Москва, ул. Краснобогатырская, 2, тел.: +7 (495) 227 66 24, <http://construction-company.ru/uslugi/remont-i-otdelka-magazinov/>); Компания «НьюБай» (г. Москва, ул. Ленинская Слобода, дом 26, офис 535.9, тел.: +7 (495) 152-66-99, <https://newbau.ru/uslugi/remont-magazinov/>)



**Таблица № 31. Корректировка на этаж расположения**

| Этаж расположения                | Площадь этажа, кв. м |                   |                   |                   |                   | Корректирующий коэффициент |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
|                                  | Объект оценки        | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |                            |
| Подвал                           | 0,00                 | 0,00              | 182,00            | 0,00              | 199,60            | 0,80 (=1/1,25)             |
| Цоколь                           | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,90 (=1/1,11)             |
| 1 этаж                           | 573,00               | 180,00            | 259,00            | 394,10            | 254,70            | 1,00                       |
| 2 этаж                           | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,93 (=1/1,08)             |
| Общая площадь, кв. м             | 573,00               | 180,00            | 441,00            | 394,10            | 454,30            | -                          |
| Общий корректирующий коэффициент | 1,000                | 1,000             | 0,917             | 1,000             | 0,912             | -                          |
| Корректировка, %                 | -                    | 0,00%             | 9,00%             | 0,00%             | 9,63%             | -                          |

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

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

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

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

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

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

<sup>68</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.



Таблица № 32. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

| Элемент сравнения  | Объект оценки   | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
|--|---|---|---|---|---|
| Скорректированная по последовательным элементам цена           | -   | 74 355  | 57 025  | 48 083  | 41 712  |
| <b>Корректировка на ценовую зону</b>                           |   |   |   |   |   |
| Ценовая зона   | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на расстояние до метро</b>                    |   |   |   |   |   |
| Расстояние до ст. метро, мин.                                  | 8   | 3   | 4   | 9   | 10  |
| Корректировка  | x   | -8,00%  | -8,00%  | 0,00%   | 7,00%   |
| <b>Корректировка на локальное местоположение</b>               |   |   |   |   |   |
| Локальное расположение   | Внутриквартально  | Первая линия крупной магистральной улицы                | Первая линия крупной магистральной улицы                | Первая линия не крупной второй степени улицы            | Первая линия крупной магистральной улицы                |
| Корректировка  | x   | -18,03%   | -18,03%   | -9,09%  | -18,03%   |
| <b>Корректировка на тип объекта</b>                            |   |   |   |   |   |
| Тип объекта  | Помещение   | Помещение   | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на площадь</b>                                |   |   |   |   |   |
| Общая площадь, кв. м   | 573,0   | 180,0   | 441,0   | 394,1   | 454,3   |
| Корректировка  | x   | -13,97%   | -3,35%  | -4,75%  | -2,97%  |
| <b>Корректировка на техническое состояние</b>                  |   |   |   |   |   |
| Техническое состояние  | Хорошее, стандартная отделка                            | Хорошее, стандартная отделка                            | Черновая отделка  | Требуется косметический ремонт                          | Хорошее, стандартная отделка                            |
| Затраты на ремонт  | 0   | 0   | 1 092   | 898   | 0   |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 1,92%   | 1,87%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на этаж расположения</b>                      |   |   |   |   |   |
| Этаж   | 1   | 1   | 1 (259 кв. м), подвал (182 кв. м)                       | 1   | 1 (254,7 кв. м), подвал (199,6 кв. м)                   |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 9,00%   | 0,00%   | 9,63%   |
| <b>Корректировка на тип входа</b>                              |   |   |   |   |   |
| Тип входа  | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   | Отдельный   |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на парковку</b>                               |   |   |   |   |   |
| Условия парковки   | Стихийная парковка                                      | Стихийная парковка                                      | Стихийная парковка                                      | Стихийная парковка                                      | Стихийная парковка                                      |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| <b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>  |   |   |   |   |   |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Торговое  | Торговое  | Торговое  | Торговое  | Торговое  |
| Корректировка  | x   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Итого корректировка по второй группе элементов сравнения       | x   | -40,01%   | -18,47%   | -11,97%   | -4,37%  |
| 1 - абсолют. вал. коррекция                                    | x   | 59,99%  | 81,53%  | 88,03%  | 95,63%  |
| Весовой коэффициент  | x   | 18,45%  | 25,07%  | 27,07%  | 29,41%  |



| Элемент сравнения  | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Итого скорректированная цена аналогов  | x             | 44 607     | 46 494     | 42 326     | 39 888     |
| Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)                                 | x             | 40,01%     | 40,29%     | 15,71%     | 37,64%     |
| <i>Коэффициент вариации</i>  |               | 7%         |            |            |            |
| <b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b> | <b>43 075</b> | 8 230      | 11 657     | 11 458     | 11 730     |



### 6.3.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

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

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных коммерческих помещений Исполнителем выяснено, что, типичным договорным условием является предоплата, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Потери от недоиспользования приняты согласно п. 4.4. данного Отчета как среднее значение потерь от недоиспользования для торговой недвижимости в Москве в размере 9,67%.

До конца 2021 года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение супермаркета, влияние на которое в связи с эпидемиологической обстановкой было минимальным, что связано с востребованностью у населения продуктов питания, а также введённым режимом самоизоляции (что уменьшило количество граждан, уезжающих из спальных районов в центральную зону города на работу и увеличило спрос на товары у дома), что также подтверждается выводами рынка недвижимости, приведенными в п. 4.5. Отчета.

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

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

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

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

| Показатель                               | Значение   |
|--|------------|
| Арендная ставка с НДС, руб./кв. м /год   | 43 075     |
| Площадь, кв. м                           | 573,00     |
| Потенциальный валовой доход, руб. в год  | 24 681 964 |
| Потери от недоиспользования, %           | 9,67%      |
| Потери от неуплат, %                     | 0,00%      |
| Действительный валовый доход, руб. в год | 22 296 041 |

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, рыночная арендная ставка за оцениваемый объект недвижимости на дату оценки составляет 43 075 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Согласно п. 3.5. настоящего Отчета, контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов составляет 42 723 руб. за кв. м в год. Таким образом, отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило менее 1%. Однако, при использовании помещения по договору аренды отсутствует вакантность, тогда как на рынке типично наличие потерь от недоиспользования. Дополнительный учёт данного факта приводится в расчетах далее.

### 6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

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

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



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

| Компания  |                  | Операционные расходы за один кв. м в год без НДС                      |       |
|---|------------------|---|-------|
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г. |                  | 26,21% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД) |       |
| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)  |       |
|   |                  | ОТ  | ДО    |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)                             | 26,21            | 19,23   | 32,23 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)                           | 24,02            | 19,07   | 30,11 |

На основании информации, представленной Заказчиком, а также сведениям Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г., было выявлено, что операционные расходы Объекта оценки не включают платежи за земельный участок. Поэтому для расчета расходов собственника, подлежащих вычету, были исключены данные платежи согласно структуре операционных расходов, представленной ниже.

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|--------------------------------|
| Налог на имущество  | 7                              |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 5                              |
| Расходы на страхование                                      | 5                              |
| Расходы на управление                                       | 14                             |
| Коммунальные платежи  | 22                             |
| Эксплуатационные расходы                                    | 18                             |
| Расходы на рекламу (маркетинг)                              | 13                             |
| Резерв на замещение   | 16                             |
| Итого   | 100                            |

**Рис. 40. Состав операционных расходов, %<sup>69</sup>**

Согласно представленным выше данным, величина операционных расходов для объектов в пределах МКАД составляет 26,21% от величины потенциального валового дохода. Объектом оценки является помещение, соответствующий которому земельный участок не выделен. По данным Заказчика какие-либо платежи за пользование земельным участком отсутствуют. Соответственно из величины операционных расходов необходимо исключить платежи за земельный участок. Учитывая, что платежи за земельный участок занимают 5% от величины операционных расходов, то расходы собственника составят 24,90% (26,21%\*(1-5%)).

**Таблица № 35. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету**

| Показатель  | Значение   |
|---|------------|
| Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода | 24,90      |
| Потенциальный валовой доход, руб. в год                                     | 24 681 964 |
| Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.                               | 6 145 686  |

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

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

**Таблица № 36. Расчет чистого операционного дохода**

| Показатель  | Значение   |
|---|------------|
| Действительный валовый доход, руб. в год            | 22 296 041 |
| Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год | 6 145 686  |
| Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год   | 0,00       |
| Чистый операционный доход, руб. в год               | 16 150 355 |

<sup>69</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.





### 6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4. данного Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве в размере 9,32%.

Принимая во внимание то, что к этому кризису рынок торговой недвижимости подошел с минимальной вакансией и высокими ставками аренды, сокращение спроса по прогнозам аналитиков будет соответствовать уменьшению и так дефицитного предложения. Вряд ли на рынке будут существенные изменения в балансе сил. В связи с тем, что Оценщик проводит расчёт методом капитализации, то используемая для расчёта ставка капитализации должна отражать не только текущую ситуацию, но и долгосрочные перспективы рынка. Оценщик допускает, что определенная ставка капитализации может быть использована для расчета стоимости по состоянию на дату оценки с учетом снятия ограничительных мер и восстановления спроса на торговую недвижимость в перспективе.

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

| Показатели   | Значение, руб. с НДС |
|--|----------------------|
| Чистый операционный доход, руб. в год                                | 16 150 355           |
| Ставка капитализации, %  | 9,32%                |
| Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб. | <b>173 349 070</b>   |

## Раздел 7. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ

По состоянию на дату оценки Объект оценки сдан в аренду по долгосрочному договору аренды.

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, рыночная арендная ставка за оцениваемый объект недвижимости на дату оценки составляет 43 075 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Согласно п. 3.5. настоящего Отчета, контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов составляет 42 723 руб. за кв. м в год. Таким образом, отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило менее 1%. Однако, при использовании помещения по договору аренды отсутствует вакантность, тогда как на рынке типично наличие потерь от недоиспользования.

Учитывая это, необходимо произвести корректировку на контрактный нематериальный актив. Далее Оценщик рассчитывает стоимость преимуществ (разница между рыночными ставками и контрактной; отсутствие недозагрузки), которые имеет оцениваемый объект по сравнению с объектами на рынке, у которых данные преимущества отсутствуют.

К классу контрактных НМА обычно относят стоимость, создаваемую широкой категорией прав, переходящих к физическому или юридическому лицу в результате письменного соглашения. Вполне понятно, что две стороны, как правило, не вступают в контрактные отношения, если они не являются экономически выгодными для обеих сторон, однако изменения в отрасли или на рынке в целом после заключения контракта могут оказывать положительное или отрицательное влияние на текущую стоимость заключенного контракта.

Выгодность контрактов можно определить путем непосредственного сравнения их условий. Приведем в качестве примера контракт между компанией и аудиторской фирмой: если расценки на услуги аудита соответствуют расценкам других аудиторских компаний на рынке, тогда такой контракт, скорее всего, не будет представлять для компании существенной ценности. Ценность возникает тогда, когда контракт позволяет получить товары или услуги по цене ниже рыночной, продать товары или услуги по цене выше рыночной или гарантирует получение дефицитных товаров или услуг. Стоимость можно определить исходя из преимуществ в цене или выгоды других условий контракта, она зависит также от гарантий предоставления тех прав и поставки тех товаров или услуг, которые находятся в ограниченном количестве. Ценностью может обладать любой тип контракта, но к наиболее распространенным типам относятся следующие:

- Договоры аренды помещений на более выгодных, по сравнению с рынком, условиях. Подобная ценность встречается наиболее часто. Результатом такой сделки становится заинтересованность в арендуемом имуществе, поскольку арендатор, по сути, получает право на недвижимость на период действия аренды, а собственник, передавая объект в аренду по договорной цене, уступает нечто большее, чем просто право на аренду.
- Договоры оптовой купли-продажи, складирования и перевозки товаров, заключенные на выгодных условиях.
- Финансовые соглашения, позволяющие получить капитал на более выгодных условиях или под меньший процент.



- Страхование покрытие по более выгодным ставкам, чем на рынке.
- Контракты на поставку сырья или товаров на преимущественных условиях.
- Контракты в сфере услуг, например, на установку оборудования, обработку данных или на коммунальные услуги, заключенные на выгодных условиях.
- Лицензии или правительственные разрешения, которые выдаются в ограниченном количестве или получение которых требует больших затрат, в том числе временных.
- Соглашения с бывшим собственником активов или руководителем о запрете работы в той же отрасли.
- Ограничения, вытекающие из договора, на ведение деятельности на определенной территории или в отношении группы товаров (например, в договоре франчайзинга).
- Лицензионное соглашение на использование интеллектуальной собственности, которое обеспечивает лицензиату несоизмеримо большую экономическую выгоду по сравнению с фактической стоимостью лицензии.

Контрактные НМА можно классифицировать по источнику выгоды, формирующей соответствующую нематериальную ценность:

- активы, связанные с получением товаров и услуг по благоприятным ценам или с предоставлением эксклюзивных или протекционистских прав, называются получаемыми.
- активы, связанные с предоставлением товаров и услуг по благоприятным ценам (относительно базовой стоимости предоставляемых товаров и услуг) или с обеспечением будущей экономической выгоды или прав, называются предоставляемыми.

Несмотря на особенности НМА, все методы их оценки группируются в те же самые три подхода, которые используются для оценки любых активов: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

| Тип НМА   | Возможности применения |               |               |
|---|------------------------|---------------|---------------|
|   | Высокая                | Средняя       | Низкая        |
| <b>Технологические НМА</b>                                  |                        |               |               |
| Изобретения, полезные модели, промышленные образцы, ноу-хау | Доходный               | Затратный     | Сравнительный |
| Техническая документация                                    | Затратный              | Доходный      | Сравнительный |
| <b>Маркетинговые НМА</b>                                    |                        |               |               |
| Товарные знаки  | Доходный               | Затратный     | Сравнительный |
| Доменные имена  | Затратный              | Доходный      | Сравнительный |
| <b>НМА, связанные с обработкой данных</b>                   |                        |               |               |
| Операционное ПО   | Затратный              | Сравнительный | Доходный      |
| Товарное ПО   | Доходный               | Сравнительный | Затратный     |
| <b>Контрактные НМА</b>                                      |                        |               |               |
| Все категории   | Доходный               | Сравнительный |               |

**Рис. 41. Возможности применения различных подходов при оценке НМА<sup>70</sup>**

В подавляющем большинстве случаев при заключении контрактов стороны считают их условия взаимовыгодными. Формирование стоимости контракта чаще всего связано с изменением экономических условий. В такой ситуации только анализ экономических выгод, связанных с контрактами, в рамках доходного подхода позволит получить корректную оценку их стоимости.

*Таким образом, наиболее применимым для определения размера экономических выгод является доходный подход. Сравнительный подход к расчету корректировки на наличие долгосрочного договора аренды не применялся в связи с тем, что на рынке продажи помещений недостаточно предложений помещений, имеющих долгосрочные договоры аренды на сопоставимый срок с сопоставимым размером выгоды на*

<sup>70</sup> Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО», часть 1, <https://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>



**кв. м помещения.**

В основном при оценке НМА применяются различные вариации следующих четырех методов в рамках доходного подхода:

- Метод оценки добавочного дохода, или экономии затрат (Premium Profits Method, или Incremental Income Method);
- Метод NPV проекта;
- Метод остатка для НМА (Excess Earnings Method);
- Метод освобождения от роялти (Relief-From-Royalty Method).

Каждый из этих методов основан на дисконтировании прогнозных денежных потоков, или (в простых случаях) – применении оценочных мультипликаторов. Для рассчитываемого объекта наиболее целесообразным является метод оценки добавочного дохода.

Расчет корректировки производится по модифицированной формуле Гордона<sup>71</sup>:

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

- V - корректировка на наличие долгосрочного договора аренды (стоимость контрактного нематериального актива), руб.;
- CF<sub>n+1</sub> - денежный поток в первый год постпрогнозного периода;
- R- ставка дисконтирования;
- g- ожидаемые темпы прироста денежного потока в постпрогножном периоде;
- n - число лет в постпрогножном периоде.

**Таблица № 38. Расчет корректировки на наличие долгосрочного договора аренды**

| № п/п | Наименование   | Значение          | Источник  |
|-------|--|-------------------|---|
| 1     | Рыночная ставка аренды с НДС и эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год | 43 075            | Расчет Оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)   |
| 2     | Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год     | 42 723            | Расчет Оценщика (см. п.3.6. данного Отчета)   |
| 3     | Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. за кв. м в год                                   | -352              | Расчет Оценщика (=стр.2 – стр.1)  |
| 4     | Срок действия договора аренды (до)   | 17 января 2030 г. | Дополнительное соглашение №2 от 04 июля 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года  |
| 5     | Период с даты оценки до срока истечения договора аренды (n), лет   | 8,74              | С 19.04.2021 г по 17.01.2030 г.   |
| 6     | Площадь помещения, сданная в аренду  | 573,00            | Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года, Дополнительное соглашение №2 от 04 июля 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года, Дополнительное соглашение №3 от 05 ноября 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года |
| 7     | Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. в год  | -201 964          | Расчет Оценщика (=стр.3 × стр.6)  |
| 8     | Рыночная недозагрузка (потери от недоиспользования), %   | 9,67%             | Расчет Оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)   |
| 9     | Фактическая недозагрузка (потери от недоиспользования), %  | 0,00%             | Расчет Оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)   |

<sup>71</sup> Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО», часть 1, <https://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>



| № n/n | Наименование  | Значение          | Источник  |
|-------|---|-------------------|---|
| 10    | Разница в доходах за счет отсутствия недозагрузки (разница между ДВД и ПВД)             | 2 385 923         | Расчет Оценщика<br>(=21 638 867 - 19 770 711, где:<br>21 638 867 и 19 770 711 – потенциальный и действительный валовой доход оцениваемого объекта соответственно, руб. в год (см. п.6.3.4. данного Отчета)) |
| 11    | Совокупное преимущество в доходах с учетом наличия договора аренды (CF p+i), руб. в год | 2 183 959         | Расчет Оценщика<br>(=стр.7 + стр.10)  |
| 12    | Ставка капитализации, %   | 9,32%             | Расчет Оценщика<br>(см. п.6.3.2. данного Отчета)  |
| 13    | Темп роста денежного потока (g), %  | 5,00%             | Дополнительное соглашение №2 от 04 июля 2020 г. к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 года (темп изменения ставки аренды по Договору)   |
| 14    | Ставка дисконтирования (R), %   | 14,32%            | Расчет Оценщика<br>(=стр.12+стр.13)   |
| 15    | <b>Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды (V), руб.</b>                 | <b>12 294 967</b> |   |



## Раздел 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

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

Рис. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе<sup>72</sup>

<sup>72</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



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

Таблица 3

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

**Рис. 43. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе<sup>73</sup>**

**Таблица № 39. Неопределенность величины справедливой стоимости**

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

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

| Наименование объекта   | Сравнительный подход      | Доходный подход           | Затратный подход |
|--|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.  | 228 653 349               | 173 349 070               | Не применялся    |
| Неопределенность величины справедливой стоимости, %  | 12,00%                    | 16,50%                    | Не применялся    |
| Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.   | 201 214 947               | 144 746 473               | -                |
| Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.  | 256 091 751               | 201 951 666               | -                |
| Область пересечения диапазонов, руб.   | <i>min</i><br>201 214 947 | <i>max</i><br>201 951 666 | -                |
| <b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются</b> |                           |                           |                  |

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

**Таблица № 41. Ранжирование факторов**

| Фактор                         | Ранг     | Вес           |
|--------------------------------|----------|---------------|
| Учет влияния рыночной ситуации |          |               |
| Доходный подход                | 3        | 42,9%         |
| Сравнительный подход           | 4        | 57,1%         |
| <b>Сумма</b>                   | <b>7</b> | <b>100,0%</b> |
| Достоверность информации       |          |               |
| Доходный подход                | 4        | 50,0%         |
| Сравнительный подход           | 4        | 50,0%         |
| <b>Сумма</b>                   | <b>8</b> | <b>100%</b>   |
| Учет специфики объекта         |          |               |
| Доходный подход                | 4        | 50,0%         |
| Сравнительный подход           | 4        | 50,0%         |
| <b>Сумма</b>                   | <b>8</b> | <b>100%</b>   |
| Учет задачи оценки             |          |               |
| Доходный подход                | 3        | 37,5%         |
| Сравнительный подход           | 5        | 62,5%         |
| <b>Сумма</b>                   | <b>8</b> | <b>100,0%</b> |

<sup>73</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



**Таблица № 42. Определение весовых коэффициентов**

| Наименование фактора               | Вес фактора    | Доходный подход | Сравнительный подход |
|------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| Учет влияния рыночной ситуации     | 30,00%         | 12,86%          | 17,14%               |
| Достоверность информации           | 25,00%         | 12,50%          | 12,50%               |
| Учет специфики объекта             | 25,00%         | 12,50%          | 12,50%               |
| Учет задачи оценки                 | 20,00%         | 7,50%           | 12,50%               |
| <b>Весовой коэффициент подхода</b> | <b>100,00%</b> | <b>45,36%</b>   | <b>54,64%</b>        |

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

| Подходы   | Справедливая стоимость по подходам, руб. | Вес по подходу |
|---|--|----------------|
| Затратный подход, руб.                          | Обоснованный отказ                       | -              |
| Сравнительный подход, руб.                      | 228 653 349                              | 54,64%         |
| Доходный подход, руб.                           | 173 349 070                              | 45,36%         |
| <b>Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС</b> | <b>203 568 908</b>                       |                |

Для определения размера влияния наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. Оценщик применил доходный подход. Затратный и сравнительный подходы для определения размера влияния наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. не применялись, в связи с этим их вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины по затратному и сравнительному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

**Таблица № 44. Согласование результатов расчета стоимости контрактного нематериального актива (корректировки на наличие долгосрочного договора аренды Объекта оценки)**

| Подходы   | Справедливая стоимость по подходам, руб. | Вес по подходу |
|---|--|----------------|
| Затратный подход, руб.                          | Обоснованный отказ                       | -              |
| Сравнительный подход, руб.                      | Обоснованный отказ                       | -              |
| Доходный подход, руб.                           | 12 294 967                               | 100%           |
| <b>Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС</b> | <b>12 294 967</b>                        |                |

**Таблица № 45. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки**

| Показатели   | Значение                        |
|--|---------------------------------|
| Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС   | 203 568 908                     |
| Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды, руб. с НДС   | 12 294 967 <sup>74</sup>        |
| <b>Итоговая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС</b>   | <b>215 863 874<sup>75</sup></b> |
| <b>Итоговая стоимость Объекта оценки, округленно, руб. с НДС</b>   | <b>216 000 000</b>              |
| Справедливая стоимость 3 нежилых помещений, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34, с учетом Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. по состоянию на 19 апреля 2021 года, без НДС | 180 000 000                     |

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

<sup>74</sup> Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемым объектом, его невозможно продать или передать отдельно от помещения. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ при продаже объекта недвижимости, права на нематериальный актив передаются вместе с ним. В связи с данными фактами полученная величина стоимости является условной и не может рассматриваться отдельно от нежилого помещения

<sup>75</sup> Получена путем суммирования справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения и корректировки на наличие долгосрочного договора аренды



Таким образом,

**Справедливая стоимость 3 нежилых помещений, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4442, 77:01:0006012:4443, расположенных по адресу: г. Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34, с учетом Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. <sup>76</sup> по состоянию на 19 апреля 2021 года составляет:**

**180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей без учета НДС<sup>77</sup>,**

в том числе:

**Таблица № 46. Результаты оценки Объекта оценки**

| <b>Наименование</b>   | <b>Итоговая величина справедливой стоимости округленно до тысяч рублей, руб.</b> |
|---|--|
| Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34 | 168 283 000  |
| Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34  | 6 157 000  |
| Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, р-н Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д. 46, строен. 34  | 5 560 000  |

<sup>76</sup> Расчет стоимости объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. и в допущении о том, что Договор № 6363 аренды нежилого помещения от 07 сентября 2015 г. со сроком действия до 17 января 2030 г. не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы

<sup>77</sup> Согласно п. 1.4. данного Отчета определяется справедливая стоимость совокупности помещений, таким образом, результат стоимости, указанный попозиционно, является справочным и не может применяться как итоговая величина справедливой стоимости каждого из помещений отдельно





## ПРИЛОЖЕНИЯ



## Приложение 1. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 9

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

г. Москва

«\_\_» апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенность №1/21 от 01.01.2021 г., с одной стороны, и

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

заключили настоящее Задание на оценку № 9 к договору № 2/19 об оценке имущества от «26» ноября 2019 г. (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

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

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

2.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055 от 10.12.2020, выданного ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия полиса страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003958-1 от 28 февраля 2018 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 8 (Восьми) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

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

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

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

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

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

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

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

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

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, площадью 535,7 кв. м, расположенное в

Передан через Диадок 14.04.2021 16:50 GMT+03:00  
0fca1a74-124e-4871-8c8a-2a8f9091c44b  
Страница 1 из 3



здании по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;  
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4442, площадью 19,6 кв. м, расположенное в здании по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34;  
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4443, площадью 17,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: город Москва, р-н Замоскворечье, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34.

5. Цель оценки имущества: определение справедливой стоимости Объекта оценки.

6. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток».

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

8. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 19 апреля 2021 г.

9. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.

9.11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, при их наличии будут представлены в Отчете об оценке.

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

9.13. Расчет стоимости Объекта оценки провести с учетом наличия Договора аренды №6363 от 07 сентября 2015 г. и в допущении о том, что договор аренды не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.

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

Передан через Диадок 14.04.2021 16:50 GMT+03:00  
0fca74-124e-4871-8cba-2a8f9091c44b  
Страница 2 из 3



- право собственности, ограничения (обременения) права - аренда.
- 11. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
- 12. Форма Отчета Оценщика: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).
- 13. Срок проведения оценки: до 19 апреля 2021 г. (включительно).
- 14. Дата представления Отчета Заказчику: до 19 апреля 2021 г. (включительно).
- 15. Размер вознаграждения Оценщику составляет
- 16. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 17. Адреса и банковские реквизиты сторон:

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

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

**Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**  
Адрес места нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68  
Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»  
Тел./факс: (812) 454-02-00  
ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 ИНН 7810233126 КПП 781001001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810639000006333 в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург  
к/с 3010181020000000704 БИК 044030704

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

Идентификатор документа 0fca1a74-124e-4871-8c8a-2a8f9091c44b



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

|                      | Владелец сертификата: организация, сотрудник   | Сертификат: серийный номер, период действия  | Дата и время подписания   |
|----------------------|--|--|---|
| Подпись отправителя: |  ООО УК "Альфа-Капитал"<br>Спичный Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор | 01DFC26400E2AB2E874893482C8381A89F<br>с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56 GMT+03:00 | 14.04.2021 16:50 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
| Подпись получателя:  |  ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ"<br>Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор   | 0107868D00EAABA7B44C500CFF82EE4E5B<br>с 30.06.2020 11:25 по 30.06.2021 11:25 GMT+03:00 | 14.04.2021 16:54 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |



## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

**является членом**  
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер **3872**  
дата включения в реестр **27 октября 2016**

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

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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков







№ 1458 от 02.04.2021

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» апреля 2021.

Дата составления выписки «02» апреля 2021.

Генеральный директор СМАО

С. Ю. Перевозчиков



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





Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 04 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется





# РОСГОССТРАХ



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

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

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

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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



#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

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

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

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

Страховщик информирует страхователя:

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

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.



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

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

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

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

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

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

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

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

М.П.  Аптунин К. С.

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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

 Овчинников В. С.

#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

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

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

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

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







## ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

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

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

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

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

| Период ответственности        | Страховая сумма на период ответственности (руб.) |
|-------------------------------|--|
| 28.04.2017 г. – 29.11.2018 г. | 601 000 000,00                                   |
| 28.10.2018 г. – 31.12.2023 г. | 1 101 000 000,00                                 |

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023 г.

Страховщик  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.



## Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/sale/commercial/251635448/>

Торговая площадь, 165 м<sup>2</sup>  
Москва, ЮАО, р-н Дониной ул. Орджоникидзе 9к1. На карте  
Ленинский проспект - 11 мин. пешком

73 000 000 Р  
442 425 Р за м<sup>2</sup>

165 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 5 Этаж  
Свободно Помещение

Продается арендный бизнес, площадью 165 кв.м, 1 этаж жилого дома, витринное остекление, в 11 минутах ходьбы от метро Ленинский проспект. МАП 500 000Р. Окупаемость 10 лет. Договор аренды с сетевыми арендаторами: кафе "Волжский" и магазин корейских продуктов "Нтепюл". Долгосрочный договор аренды с 2016 года на 5 лет. Имеется парковка на улице. Мощность 38 кВт. Собственник Физ.лицо. УСН. Есть возможность объединения с соседним помещением площадью 71 кв.м. [Лот #17717]

| Условия сделки |                             |            |                           |
|----------------|-----------------------------|------------|---------------------------|
| Цена           | 73 000 000 Р                | Налог      | НДС включен: 12 166 666 Р |
| Ставка         | 442 425 Р за м <sup>2</sup> | Тип сделки | Свободная продажа         |

Искать вдоль маршрута

улица Орджоникидзе  
Ленинский проспект, вл37Б

10 мин 870 м



https://retail.realtor.ru/moscow/36202/

https://retail.realtor.ru/moscow/36202/

Пенни Лейн Реалти Торговая Недвижимость Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект +7 (495) 150-12-22

### Продажа помещения 394.10 кв.м. ЦАО ул. Мытная, 46с5

226 просмотров Лот: 36202 Добавить в избранное Версия для печати

394.10 м<sup>2</sup> 177 000 000 ₪  
Цена 449 125 ₪ за м<sup>2</sup> Показать свою цену

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Тип сделки                 | <b>Продажа</b>        |
| Город                      | <b>Москва</b>         |
| Метро                      | <b>Шаболовская</b>    |
| Расстояние пешком до метро | <b>6 мин.</b>         |
| Этаж                       | <b>1</b>              |
| Район (Округ)              | <b>ЦАО</b>            |
| Улица                      | <b>Мытная</b>         |
| Наличие арендатора         | <b>С арендатором</b>  |
| Тип объекта                | <b>помещение</b>      |
| Доходность %               | <b>11.5%</b>          |
| Окупаемость                | <b>8 лет</b>          |
| Месячный арендный поток    | <b>1 700 000 руб.</b> |

Помещение свободного назначения с хорошим ремонтом, общей площадью 394,1 кв.м, расположено на 1-ом этаже Бизнес-центра Монетный двор. Имеется отдельный вход в помещение. Возможна отделка офиса под собственный стиль компании. Действующий магазин Дикси

https://retail.realtor.ru/moscow/36202/

Пенни Лейн Реалти Торговая Недвижимость Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект +7 (495) 150-12-22

Ваше имя \* Телефон \*

Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 36202 – Продажа помещения 394.10 кв.м. ЦАО ул. Мытная, 46с5. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

**Шаршук Виктор**  
+7 (925) 117-97-81 282000@realtor.ru  
Расскажите моему руководителю, как я работаю

Отправить заявку

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.614536%2C55.717517&mode=routes&rtxt=55.720461%2C37.615316~55.718787%2C37.608210&rtt=pd&ruri=-&z=16

← Мытная улица, 46с5

Все Метро Автобусы Такси Велосипед

Мытная улица, 46с5  
Шаболовская

Добавить точку Сбросить

9 мин 730 м Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



https://www.kalinka-realty.ru/commercial/arendnyy-biznes/36064/?dealType=sale

Арендный бизнес 468 м<sup>2</sup> – Лестева ул., д. 21/61, корп. 1

№ лота 36064

Продажа  
273 540 000 Р  
583 863 Р / м<sup>2</sup>

468 м<sup>2</sup> площади 1 этаж

**Об объекте**

К продаже предлагается стабильный Арендный бизнес: 6 сетевых арендаторов (ВкусВилл, МОСАПТЕКА, Мираторг, кафе «Фортутти», химчистка «Бизанка», кафе «Кузина»).

Данный арендный бизнес наиболее безопасен, т.к. располагается на 1 этаже жилого дома, недалеко от метро. Договор аренды помещений не завязан на одном арендаторе, заключено 6 отдельных договоров.

Общая площадь: 468,5 кв.м.

Этажность: 1 этаж (7-м этажного жилого дома)

Вход: 1-линия ул. Шаболовка / Лестева

Проведены все необходимые инженерные системы и коммуникации.

Срок окупаемости как арендный бизнес 10 лет (без учета индексации)

МАП на данный момент: 2 279 500 руб. с НДС в мес.

1. Арендатор: химчистка «Бизанка», договор с сентября 2016 года по сентябрь 2023 года, арендная плата 300 000 рублей, индексация 7%. Площадь блока 60 м<sup>2</sup>, отдельный вход, 7 кВт.
2. Арендатор: кафе «Кузина», договор с октября 2016 года по ноябрь 2021 года, арендная плата 340 000 рублей, индексация 4%. Площадь блока 54,1 м<sup>2</sup>, отдельный вход, 15 кВт.
3. Арендатор: аптека «Мосаптека», договор с сентября 2016 года по ноябрь 2021 года, арендная плата 280 000 рублей, индексация 8%. Площадь блока 58,6 м<sup>2</sup>, отдельный вход, 7 кВт.
4. Арендатор: кафе «Фортутти», договор на 11 месяцев, с ноября 2016 года, арендная плата 350 000 рублей. Площадь блока 76,1 м<sup>2</sup>, отдельный вход, вход со двора, 20 кВт.
5. Арендатор: магазин «Мираторг», договор на 5 лет, с апреля 2016 года, арендная плата 367 500 рублей, индексация 5%. площадь блока 102,5 м<sup>2</sup>, отдельный вход, вход со двора, 40 кВт.
6. Арендатор: магазин «ВкусВилл», договор на 11 месяцев с апреля 2017, арендная плата 642 000 рублей. Площадь блока 114 м<sup>2</sup>, отдельных вход, 45 кВт.

Продажа  
273 540 000 Р  
583 863 Р / м<sup>2</sup>

ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ

ONLINE КОНСУЛЬТАЦИЯ

ТОЧНАЯ ОЦЕНКА ОТ ЦИАН

Предложите свою цену

Рассчитайте ипотеку

Следите за изменением цены

№ лота: 36064

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.612864%2C55.715697&mode=routes&rtxt=55.714505%2C37.608573-55.718787%2C37.608210&rtt=pd&nuri=-&sz=16

улица Лестева, 21/61к1

улица Лестева, 21/61к1

Шаболовская

7 мин 580 м





https://www.cian.ru/sale/commercial/206237156/

12 апр. 10:15 1311 просмотров, 3 за сегодня

### Свободное назначение, 210 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Шухова, 5 На карте

Шаболовская 9 мин. пешком Тульская 13 мин. пешком Серпуховская 19 мин. пешком

84 990 000 Р

404 715 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

УСН

PRD: **Премиум Реал Эстейт**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2006 года  
Еще 84 объекта

+7 901 129-97-37

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

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

Написать сообщение

17 фото

210 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 9 Этаж Занято до дек 2020 Помещение

УНИКАЛЬНОЕ И ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! ТАКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НЕЛЬЗЯ ПРОПУСТИТЬ!! УНИВЕРСАЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ-ПСН возможна фактически любая торговая деятельность, магазина продовольственного и непродовольственного плана, офиса, шоу-рума, торгового представительства, отделения банка, салона красоты, кафе, ресторана и т.д. ПОМЕЩЕНИЕ В ДАННЫЙ МОМЕНТ ПОЛНОСТЬЮ СДАНО! ЕСТЬ ВЫСОКИЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК! Ближайшее Метро Шаболовская, 6 минут пешком. Первая линия домов. Все комнаты: торговый зал и комнаты с офисной отделкой. Помещение оборудовано своим санузлом и небольшой кухней. Высокие потолки H-3.30. Данное помещение имеет самостоятельный фасадный вход, и отдельный выход на заднюю территорию дома. Задняя территория оборудована парковкой, предусмотрена зона для разгрузки товара. Все помещение оборудовано большими стеклянными витринами. На фасаде здания предусмотрено место для размещения световой рекламы

РЕКЛАМА  
Подача от 7,2 млн р. Ипотека от 0,01%  
Коммерческие помещения от 31 м<sup>2</sup> - 682 м<sup>2</sup>. Москва МАО. 1-я линия, элитный, высокая потолки.  
+7 (495) 126-55-09

Застрахован ООО «А101». ПД на нац. доп. рф. Ипотека от ПАО «Сбербанк». л/к. НПСФ от 0,12.14. Ставка 0,01% пер. 6 мес., далее - 10,99%. ПВ от 30%. макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет.

РЕКЛАМА  
Городской территории Ретига  
Подача коммерческих помещений от  
Застрахована. Удобный паркинг,  
ограниченная территория, доступ 24/7.  
+7 (495) 125-21-90

Застрахован АО «Сталконтэкс-ОПТИМ». Подробности на сайте риелтора

РЕКЛАМА  
Бизнес-центр DM Tower  
Продажа офисов класса А с  
высокими потолками на Мокшутину.  
Площадь от 19 м<sup>2</sup>. 15 минут пешком от  
метро. Сдам в 2021 г.  
+7 (495) 125-02-91

Застрахован ООО «DM Tower». Подробности на сайте риелтора

https://www.cian.ru/sale/commercial/206237156/

фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо Показокс объявлений

Стеклами витринами. На фасаде здания предусмотрено место для размещения световой рекламной вывески. Помещение оборудовано системой кондиционирования и полноценной вентиляцией воздуха, имеются подводы воды и канализации, возможен монтаж еще одного полноценного санузла. Стены, основания пола помещения и потолочные перекрытия выполнены из железобетона. Охрана всего помещения осуществляется круглосуточно и ставится на пульс вневедомственной охраны. По периметру помещения установлена система видеонаблюдения с архивацией данных в формате 4. В помещении установлены датчики пожарной сигнализации. Телефония -2 линии МГТС. Электричество: выделенная мощность 20 кВт, фактическая мощность 25 кВт. Высокоскоростной Интернет. Цена объекта: 84 990 000 руб. Звоните, постараюсь ответить на все ваши вопросы. Оперативные просмотры. Смотрите фото. Подробности по телефону.

Возможное назначение

Офис

Еще: банк, бар, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех спортзал, зал, кофейня, хостел, медицинский центр, постимма, продукты, общепит, ресторан, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, кондитерская, аптека, автозапчасти, алкогольнет, зра салон, свина

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

|        |                             |            |                   |
|--------|-----------------------------|------------|-------------------|
| Цена   | 84 990 000 Р                | Налог      | УСН               |
| Ставка | 404 715 Р за м <sup>2</sup> | Тип сделки | Свободная продажа |

Уточнить условия Показать фото

Юридический адрес Предоставляется

Витринные окна Есть

Вход Отдельный с улицы

Состояние Дизайнерский ремонт

Количество мокрых точек 2

Мощность, кВт 25

84 990 000 Р

404 715 Р за м<sup>2</sup>

PRD: **Премиум Реал Эстейт**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2006 года  
Еще 84 объекта

+7 901 129-97-37

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

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

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
Подача от 7,2 млн р. Ипотека от 0,01%  
Коммерческие помещения от 31 м<sup>2</sup> - 682 м<sup>2</sup>. Москва МАО. 1-я линия, элитный, высокая потолки.  
+7 (495) 126-55-09

Застрахован ООО «А101». ПД на нац. доп. рф. Ипотека от ПАО «Сбербанк». л/к. НПСФ от 0,12.14. Ставка 0,01% пер. 6 мес., далее - 10,99%. ПВ от 30%. макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет.

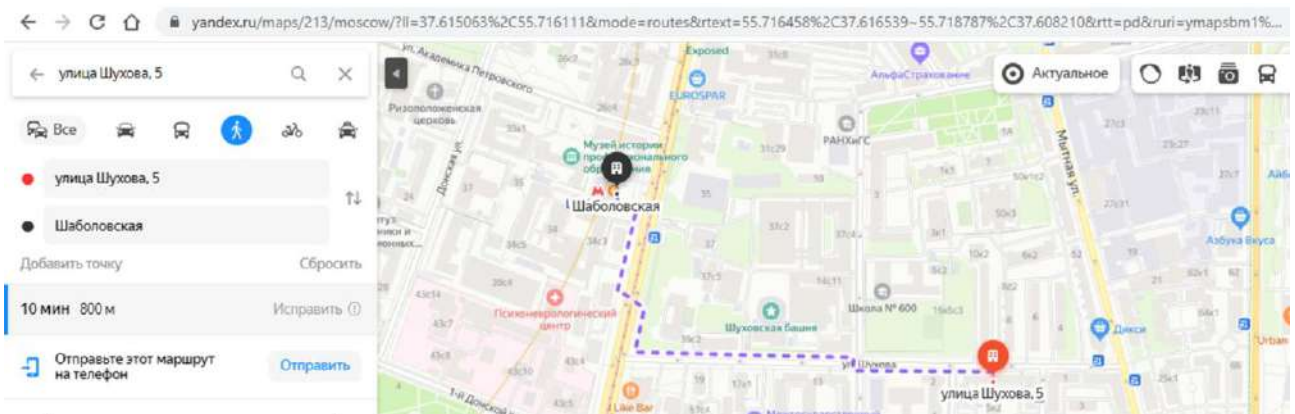
РЕКЛАМА  
Городской территории Ретига  
Подача коммерческих помещений от  
Застрахована. Удобный паркинг,  
ограниченная территория, доступ 24/7.  
+7 (495) 125-21-90

Застрахован АО «Сталконтэкс-ОПТИМ». Подробности на сайте риелтора

РЕКЛАМА  
Бизнес-центр DM Tower  
Продажа офисов класса А с  
высокими потолками на Мокшутину.  
Площадь от 19 м<sup>2</sup>. 15 минут пешком от  
метро. Сдам в 2021 г.  
+7 (495) 125-02-91

Застрахован ООО «DM Tower». Подробности на сайте риелтора





Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.cian.ru/rent/commercial/253248092/

https://www.cian.ru/rent/commercial/253248092/ 80% Поиск

17 апр. 14:30 45 просмотров, 0 за сегодня

### Торговая площадь, 180 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шаболовка, 40 [На карте](#)  
Шаболовская - 2 мин. пешком

В избранном Поделиться Пожаловаться

8 фото

**180 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 из 11** Этаж  
**Свободно** Помещение

Аренда торгового помещения на ул. Шаболовка, д. 40 (2 минуты пешком от м. Шаболовская), 1-я линия!

180 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт, 2 мокрых точки. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламной вывески.

В настоящий момент располагался магазин "ВкусВилл". Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

**999 000 Р/мес.**  
66 600 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Malina Property**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Еще 514 объектов

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

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении указан арендный номер

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

Написать сообщение

**Продажа в БЦ «Омега-2»** РЕКЛАМА  
Офисные помещения от 20 м<sup>2</sup>, гостевой арендный бизнес, м. Автозаводская 3 мин. пешком  
+7 (495) 106-49-73  
Акция до 30.04.2021, подробности на сайте omega2.sprf.ru

**УЧАСТКИ У МОРЯ** РЕКЛАМА  
от 4 соток  
Участки с видом на море  
Семейные участки ИЖС, Кабардинка.  
Вид на море и горы. Звоните! Продажа от собственника  
+7 (495) 023-69-53

**Помещение от 7,2 млн р.** РЕКЛАМА  
Ипотека от 0,01%  
Коммерческие помещения от 31 м<sup>2</sup> - 682 м<sup>2</sup>. Москва ИАО. 1 я. д/вок, витрины, высокие потолки.  
+7 (495) 126-55-69  
Застройка: ООО «А301». ГД на наш. довер. Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №993 от 03.12.14. Ставка 0,01% пер. 9 мес., далее - 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет.

https://www.cian.ru/rent/commercial/253248092/ 80% Поиск

Торговая площадь, 180 м<sup>2</sup>

Фотографии (8) Описание На карте Контактные лица Показать объявления

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 999 000 рублей в месяц, УС, налогообложения. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

|                          |                                 |                         |            |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------|
| Цена                     | 999 000 Р/мес.                  | Тип аренды              | -          |
| Ставка                   | 66 600 Р за м <sup>2</sup> /год | Срок аренды             | Длительный |
| Налог                    | УСН                             | Минимальный срок аренды | -          |
| Обеспечительный платеж   | -                               | Арендные каникулы       | -          |
| Коммунальные платежи     | Не включены                     | Стоимость парковки      | -          |
| Эксплуатационные расходы | Не включены                     | Комиссия от клиента     | -          |
| Предоплата               | -                               |                         |            |

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

Тип помещения: street-retail

Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шаболовка, 40  
Шаболовская 2 мин. пешком

**999 000 Р/мес.**  
66 600 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН, без комиссии

PRO  
**Malina Property**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Еще 514 объектов

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

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении указан арендный номер

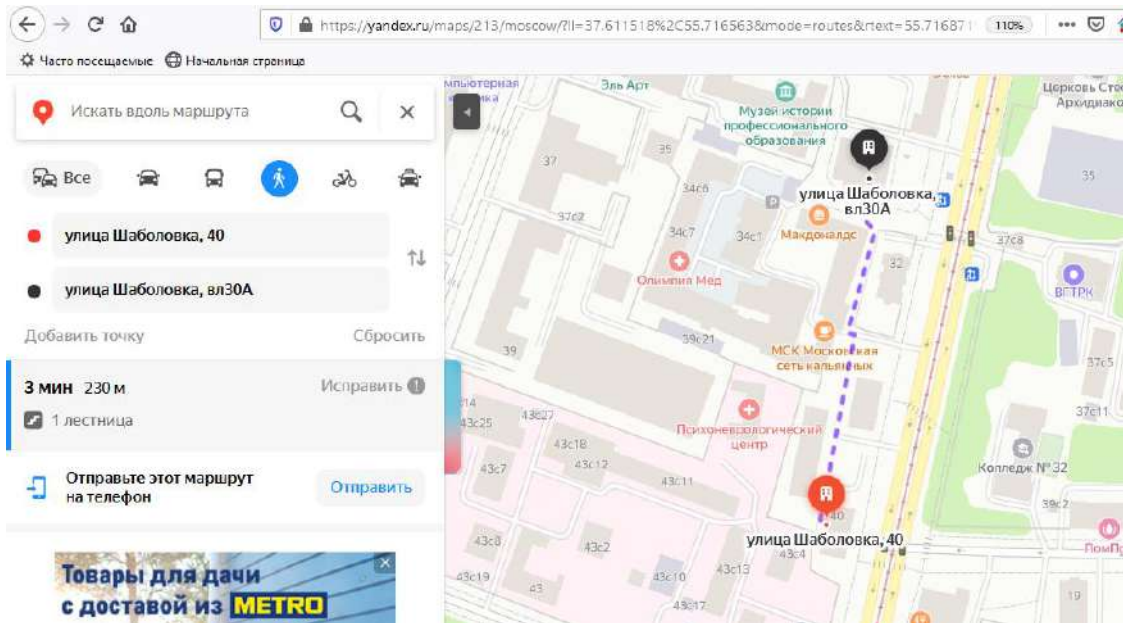
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**Продажа в БЦ «Омега-2»** РЕКЛАМА  
Офисные помещения от 20 м<sup>2</sup>, гостевой арендный бизнес, м. Автозаводская 3 мин. пешком  
+7 (495) 106-49-73  
Акция до 30.04.2021, подробности на сайте omega2.sprf.ru

**УЧАСТКИ У МОРЯ** РЕКЛАМА  
от 4 соток  
Участки с видом на море





<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159310>

страница

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

**MALINA PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости **+7 495 374 90 77** ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Аренда торгового помещения на Шаболовке

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ПЛОТ 15х30м) г. Москва, ул Шаболовка д. 24 Шаболовская (пешком 3 мин.) Просмотров: 382

|                  |               |                          |                                |
|------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|
| Аренда в месяц:  | 2 388 750 Р   | Ставка за м2 в год:      | 65 000 Р                       |
| Площадь:         | 441 м2        | Этаж:                    | -2,1                           |
| Планировка:      | Открытая      | Отделка:                 | Требуется косметический ремонт |
| Высота потолков: | 2.15-3 м      | Мощность электроэнергии: | 35 кВт                         |
| Парковка:        | Перед фасадом | Вытяжка:                 | Можно установить               |

### Коммерческие условия

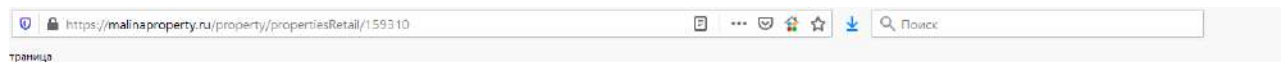
|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Ставка за м2 в год:   | 65 000 руб            |
| Аренда в месяц:       | 2 388 750 руб         |
| Налог:                | НДС включен           |
| Коммунальные платежи: | Оплачиваются отдельно |
| Комиссия:             | Без комиссии          |

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Аренда торгового помещения 441 м2 на ул. Шаболовка, д. 24 (3 минуты пешком от м. Шаболовская). 1-я линия!

Расположение Как доехать  
Панорама Объекты рядом  
Скачать презентацию объекта





страница

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ



+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Аренда торгового помещения 441 м2 на ул. Шаболовка, д. 24 (3 минуты пешком от м. Шаболовская), 1-я линия!

441 м2 из них 259 м2 расположены на 1 этаже и 182 м2 в подвале. Высота потолка 2.15-3 м, два входа со стороны фасада, два со стороны двора, с торца здания есть зона разгрузки с пандусом, удобный подъезд. Электрическая мощность 35 кВт. Здание подключено к системе теплоснабжения и водоснабжения. В помещении проведен ремонт и в настоящее время оно находится в состоянии, требующем финишной отделки.

Шаговая доступность станции метро "Шаболовская". Сверхинтенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Напротив пешеходный переход, удобный подъезд. Густонаселенный жилой район с развитой инфраструктурой. Высокий рекламный потенциал, витринные окна. Возможность размещения наружной рекламы.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 2 388 750 рублей в месяц включая НДС. Без комиссии.

Парковка **Перед фасадом**

Вытяжка **Можно установить**

### Коммерческие условия

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Ставка за м2 в год :  | <b>65 000 руб</b>            |
| Аренда в месяц :      | <b>2 388 750 руб</b>         |
| Налоги:               | <b>НДС включен</b>           |
| Коммунальные платежи: | <b>Оплачиваются отдельно</b> |
| Комиссия:             | <b>Без комиссии</b>          |

**ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ** **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**



Часто посещаемые Начальная страница

Искать вдоль маршрута

Все

улица Шаболовка, вл30А

улица Шаболовка, 24

Добавить точку Сбросить

4 мин 300 м Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



https://red.recrm.ru/1107

https://red.recrm.ru/1107 90% Поиск

раница

**Мытная 46С5, 394 кв.м, аренда** **1 500 000 Р в месяц**  
помещение свободного назначения в аренду, 394,10 м<sup>2</sup> 45674 Р за м<sup>2</sup> в год

|                                      |                              |                             |                             |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Общая<br><b>394,10 м<sup>2</sup></b> | Этаж/Этажность<br><b>1/8</b> | Метро<br><b>Шаболовская</b> | До метро пешком<br><b>5</b> |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

https://red.recrm.ru/1107 80% Поиск

раница

**Описание**

В аренду предлагается помещение свободного назначения, расположенное на первом этаже бизнес-центра класса В+.

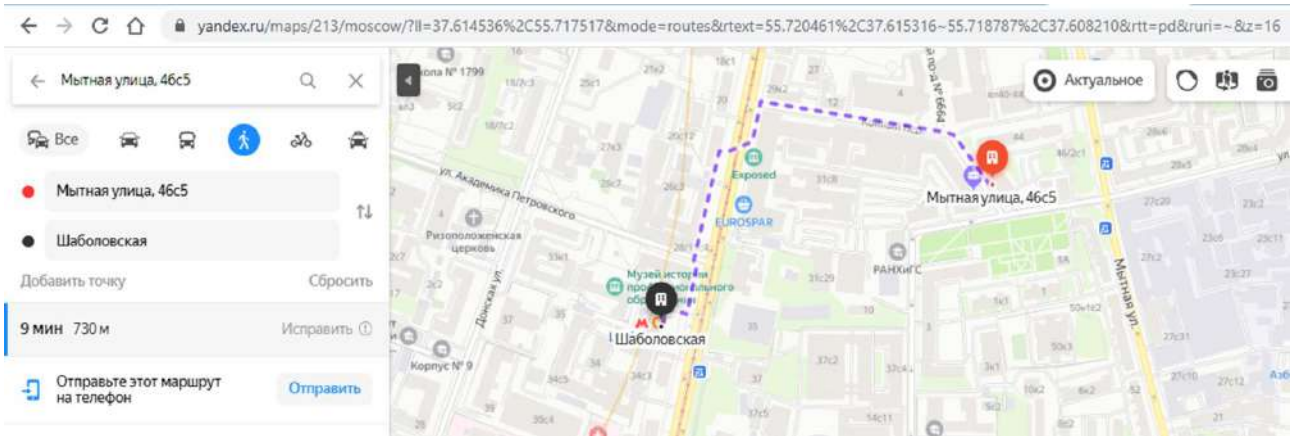
Отдельный вход с 1-ой линии домов, два дополнительных входа, зона выгрузки товара. Идеально подойдет для магазина (возможно рассмотреть общепит).

Арендная ставка не включает в себя НДС (на УСН). Отдельно оплачиваются коммунальные платежи. Оперативный показ.

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| ID объекта                   | 1107                            |
| Тип недвижимости             | помещение свободного назначения |
| Тип сделки                   | аренда                          |
| Этаж                         | 1                               |
| Этажность                    | 8                               |
| Тип здания                   | нежилое                         |
| Страна                       | Россия                          |
| Регион                       | Москва                          |
| Город                        | Москва                          |
| Район                        | Якиманка                        |
| Метро                        | Шаболовская                     |
| Расстояние до метро (пешком) | 5                               |
| Отделка                      | требует косметического ремонта  |
| Общая площадь                | 394,10                          |
| Цена за весь объект в месяц  | 1 500 000 Р                     |
| Цена за метр в месяц         | 3 806 Р в месяц/м <sup>2</sup>  |
| Высота потолка               | 3,1                             |
| Тип входа                    | отдельный с улицы               |
| Планировка                   | свободная (open space)          |
| Вентиляция                   | есть                            |
| Кондиционирования            | есть                            |
| Электрическая мощность       | 40                              |
| Тип НДС                      | НДС не облагается (УСН)         |

Поделиться в социальных сетях:





[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/lyusinovskaya\\_4850k10\\_psn\\_454\\_kv.m\\_arena\\_da\\_946940569](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/lyusinovskaya_4850k10_psn_454_kv.m_arena_da_946940569)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/lyusinovskaya\\_4850k10\\_psn\\_454\\_kv.m\\_arena\\_da\\_946940569](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/lyusinovskaya_4850k10_psn_454_kv.m_arena_da_946940569)

границ

## Люсиновская 48/50К10, ПСН 454 кв.м, аренда

1 500 000 Р в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

31 марта в 15:00



8 495 784-03-99

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

RED Property

Компания

На Авито с мая 2017

Подписаться на продавца

№ 946940569, 2261 (+3)



Площадь: 454 м<sup>2</sup>





Площадь: 454 м²

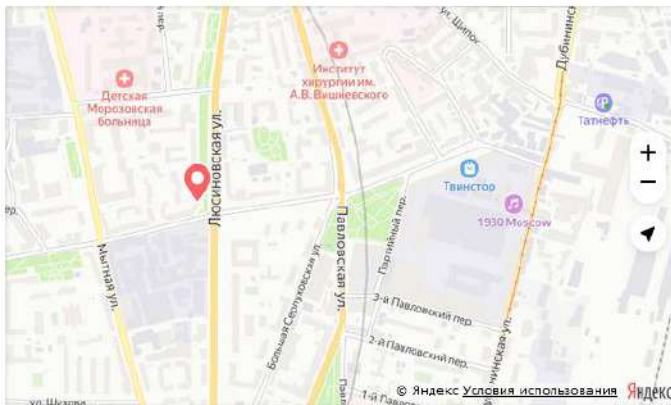
1 500 000 Р в месяц

без залога

Москва, Люсиновская ул., 48-50к10

- Серпуховская, 600 м
- Добрынинская, 900 м
- Шаболовская, 900 м

Скрыть карту



8 495 784-03-99

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

RED Property

Компания

На Авито с мая 2017

Подписаться на продавца

№ 946940569, 2261 (+3)

Аренда торгового помещения на первой линии Люсиновской улицы, угол улицы Павла Андреева. Оживлённое место центра Москвы и сложившееся торговое окружение, крупный жилой квартал.

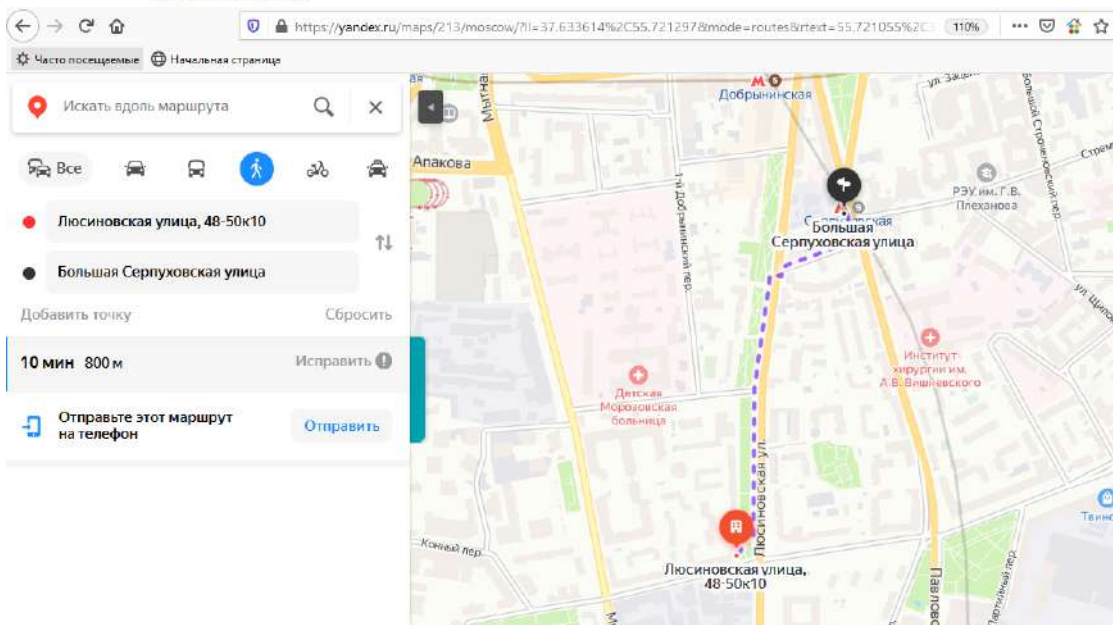
Отдельный вход с Большой Дмитровки на первом этаже.

Два уровня (с подвалом площадью 179 кв.м), зальная планировка с подсобными помещениями на первом этаже площадью 217 кв.м. Два санузла. Большие фасадные окна с максимальной площадью остекления на обе улицы. Свободно и готово к въезду.

Арендная ставка включает ставку УСН и эксплуатационные расходы. Размер ежегодной индексации, арендных каникул и страхового депозита обсуждаются на переговорах. Коммунальные услуги оплачиваются по факту потребления.

Долгосрочный договор напрямую от собственника. Юридический адрес представляется. Оперативный показ, быстрый выход на сделку, помощь в подготовке документов и регистрации договора аренды в Росреестре.

Объект №52116-643.





## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Помещение<br>вид объекта недвижимости   |                           |                   |                         |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 9 апреля 2021г.   |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047   |                           |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала: 77:01:0006012  |                           |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера: 07.12.2015   |                           |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют   |                           |                   |                         |
| Местоположение: Москва, Замосворець, ул. Серпуховская Б., д. 46, строен. 34   |                           |                   |                         |
| Площадь: 535.7  |                           |                   |                         |
| Назначение: Нежилое   |                           |                   |                         |
| Наименование: Помещение   |                           |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1  |                           |                   |                         |
| Вид жилого помещения: данные отсутствуют  |                           |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.: 83634523.26  |                           |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:01:0006012:1042  |                           |                   |                         |
| Виды разрешенного использования: данные отсутствуют   |                           |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещением наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют |                           |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                           |                   |                         |
| Особые отметки: Данные отсутствуют  |                           |                   |                         |
| Получатель выписки: Бакланова Валентина Олеговна (представитель правообладателя), Правообладатель: Мостовой Руслан Олегович   |                           |                   |                         |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

Раздел 2 Лист 2

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

| Помещение                             |   |
|---------------------------------------|---|
| вид объекта недвижимости              |   |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего разделов: 3   |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов выписки: 5   |
| 9 апреля 2021г.                       |   |
| Кадастровый номер: 77-01-0006012-4047 |   |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):<br>1.1 Мостовой Руслан Олегович, 03.10.1990, гор. Чирчик Ташкентской обл. Узбекской ССР, Российская Федерация, СНИЛС 127-190-899 75<br>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 18 №373963, выдан 01.12.2017, Отделом УФМС России по гор. Москве по району Черганово Центральное   |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:<br>2.1 Собственность<br>77-01-0006012-4047-77/051/2021-11<br>09.04.2021 18:52:51  |
| 3                                     | Документы-основания<br>3.1 Договор купли-продажи нежилого помещения от 05.04.2021<br>Документ нотариально удостоверен: 05.04.2021 Баklangova B.O. 77/714-н/77-2021-3-1270   |
| 4                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:<br>4.1 данные отсутствуют   |
| 5                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано  |
| 5                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>5.1 Аренда  |
|                                       | дата государственной регистрации:<br>17.01.2017 11:14:09  |
|                                       | номер государственной регистрации:<br>77-01-0006012-4047-77/003/2017-2  |
|                                       | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>Срок действия с 17.01.2017 7 лет с даты государственной регистрации  |
|                                       | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086, ОГРН: 1027809237796   |
|                                       | основание государственной регистрации:<br>Договор аренды нежилого помещения от 07.09.2015 № 6363, дата государственной регистрации: 17.01.2017, номер государственной регистрации: 77-01-0006012-4047-77/003/2017-1<br>Дополнительное соглашение от 01.11.2016 № 1<br>Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения от 07.09.2015 № 6363<br>Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015 от 05.11.2020 № 3<br>Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды офисного помещения от 07.09.2015 № 6363 |
| полное наименование должности         |   |
| подпись                               |   |
| инициалы, фамилия                     |   |
| М.П.                                  |   |



Лист 3

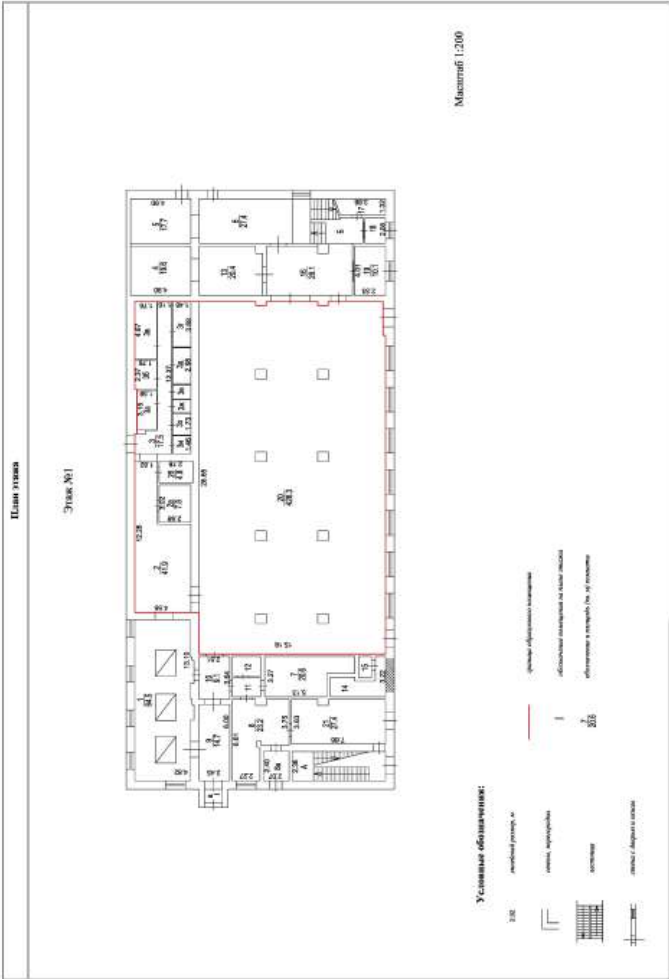
| Помещение   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  |   |
| Лист № 2 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 2   |
| Всего листов выписки: 5   |   |
| 9 апреля 2021г.   |   |
| Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047   |   |
|   | Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015 от 05.11.2020 № 3 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.   | данные отсутствуют  |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.   | данные отсутствуют  |
| 6 Заявленные в судебном порядке права требования.   | данные отсутствуют  |
| 7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права.  | данные отсутствуют  |
| 8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.  | данные отсутствуют  |
| 9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.   | данные отсутствуют  |
| 10 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости. | отсутствуют   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |



Раздел 5 Лист 4

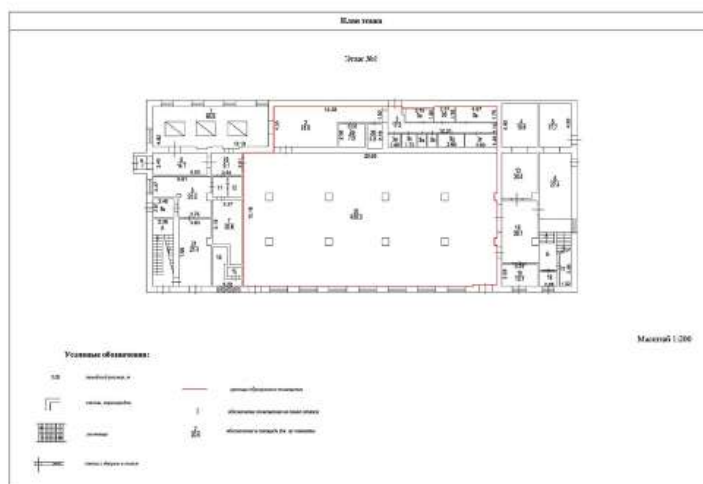
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Помещение   |                           |
| ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  |                           |
| Лист № 1 раздела 5  | Всего листов раздела 5: 2 |
| Всего листов раздела 5: 2   | Всего разделов: 3         |
| Всего листов выписки: 5   |                           |
| 9 апреля 2021г.   |                           |
| Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047   | Номер этажа (этажей): 1   |
|  |                           |
| Масштаб 1:200   |                           |
| Масштаб 1   |                           |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ   | ПОДПИСЬ                   |
|   | И.И.И.                    |
|   | М.П.                      |
|   | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ         |



Лист 5

|                                       |                           |                   |                         |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Помещение</b>                      |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости              |                           |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 5                    | Всего листов раздела 5: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 9 апреля 2021г.                       |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:0006012:4047 |                           |                   |                         |
| Номер этажа (этажей): 1               |                           |                   |                         |



Масштаб 1

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ПОДПИСЬ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               | М.П.    |                   |



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
 полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Помещение  |  | Раздел 1 Лист 1          |                         |
|--|--|--------------------------|-------------------------|
|  |  | вид объекта недвижимости |                         |
| Лист № 1 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 1  | Всего разделов: 3        | Всего листов выписки: 4 |
| 30 марта 2021г.  |  |                          |                         |
| Кадастровый номер:   | 77:01:0006012:4442   |                          |                         |
| Номер кадастрового квартала:   | 77:01:0006012  |                          |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 30.03.2021   |                          |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют   |                          |                         |
| Адрес:   | Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 46, стр. 34  |                          |                         |
| Площадь:   | 19,6   |                          |                         |
| Назначение:  | Нежилое  |                          |                         |
| Наименование:  | данные отсутствуют   |                          |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место   | Этаж № 1   |                          |                         |
| Вид жилого помещения:  | данные отсутствуют   |                          |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:  | не определена  |                          |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 77:01:0006012:1042   |                          |                         |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                          |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |                          |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                          |                         |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |                          |                         |
| Получатель выписки:  | Плешаков Алексей Андреевич (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Эрши", ИНН: 7709911849 |                          |                         |
| полное наименование должности  |  | подпись                  | инициалы, фамилия       |
|  |  | М.П.                     |                         |



Раздел 2 Лист 2

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

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Помещение                |                           |
| вид объекта недвижимости |                           |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 |
|                          | Всего разделов: 3         |
|                          | Всего листов выписки: 4   |
| 30 марта 2021 г.         |                           |
| Кадастровый номер:       | 77:01:0006012:4442        |

|     |   |   |   |
|-----|---|---|---|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1   | Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Эрдни", ИНН: 7709911849, ОГРН: 1127746729076  |
| 2   | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:   | 2.1   | Собственность<br>77:01:0006012:4442-77/051/2021-1<br>30.03.2021 16:36:18                      |
| 3   | Документы-основания   | 3.1   | Соглашение о расторжении договора купли-продажи нежилых помещений от 15.02.2019 от 06.11.2020 |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано   |   |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Аренда  |   |
| 4.1 | вид:  | Аренда  |   |
|     | дата государственной регистрации:   | 30.03.2021 16:36:18   |   |
|     | номер государственной регистрации:  | 77:01:0006012:4442-77/051/2021-2  |   |
|     | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 07.09.2015 по 07.09.2022 7 лет  |   |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН: 7825706086, ОГРН: 1027809237796             |   |
|     | основание государственной регистрации:  | Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения от 07.09.2015 № 6363  |   |
|     |   | Договор аренды нежилого помещения от 07.09.2015 № 6363  |   |
|     |   | Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015 от 05.11.2020 № 3 |   |
|     | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |   |
|     | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                  | данные отсутствуют  |   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |



Лист 3

| Помещение                             |  |
|---------------------------------------|--|
| вид объекта недвижимости              |  |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 2  |
| Всего разделов: 3                     |  |
| Всего листов выписки: 4               |  |
| 30 марта 2021г.                       |  |
| Кадастровый номер: 77:01:0006012:4442 |  |
| 5                                     | Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют   |
| 6                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют  |
| 7                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют  |
| 8                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют   |
| 9                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют |

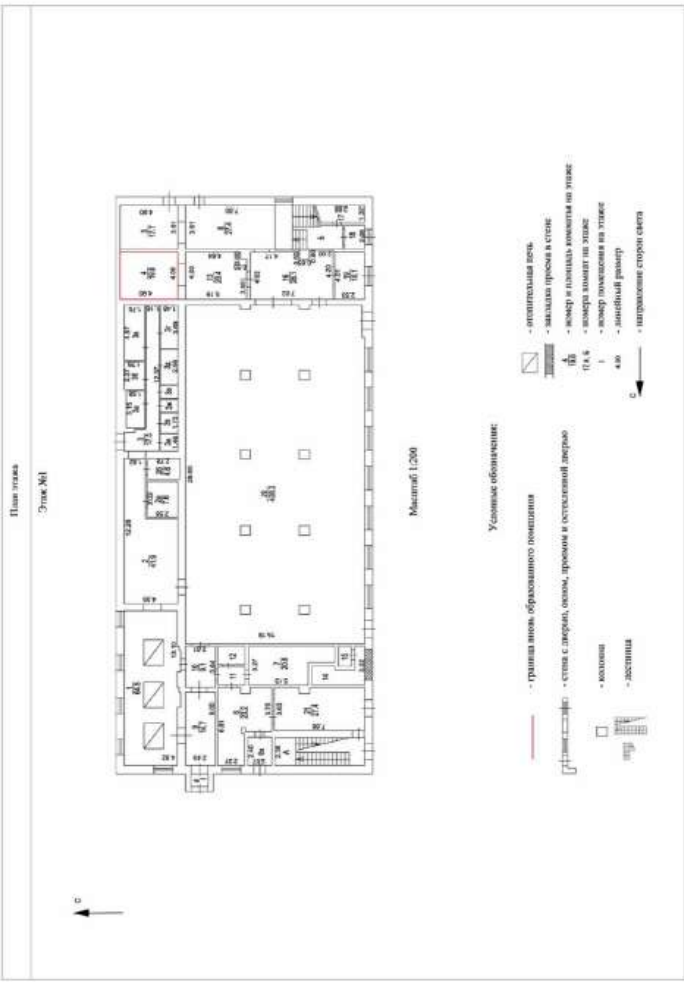
|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | М.П.              |





Раздел 5 Лист 4

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

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Помещение</b>   |                         |
| вид объекта недвижимости   |                         |
| Лист № 1 раздела 5   | Всего листов выписки: 4 |
| 30 марта 2021г.  | Всего разделов: 3       |
| Кадастровый номер: 77:01:0006012:4442  |                         |
| Номер этажа (этажей): 1  |                         |
|  <p style="text-align: center;">План этажа<br/>Этаж №1<br/>Масштаб 1:200</p> <p style="text-align: center;">Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- граница явоч. обрамленного помещения</li> <li>- стена с дверью, окном, проемом и остекленной лоджией</li> <li>- колонны</li> <li>- лестница</li> <li>- перегородка перегородка в стене</li> <li>- закладка проема в стене</li> <li>- номер и площадь комнаты на этаже</li> <li>- номер комнаты на этаже</li> <li>- номер помещения на этаже</li> <li>- линейный размер</li> <li>- направление стороны света</li> </ul> |                         |
| Масштаб 1  |                         |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  | ПОДПИСЬ                 |
|  | М.П.                    |
|  | инициалы, фамилия       |



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Помещение  |   | Раздел 1 Лист 1   |                         |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости   |   |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 1   | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 марта 2021г.  |   |                   |                         |
| Кадастровый номер:   | 77:01-0006012:4443  |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:   | 77:01-0006012   |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 30.03.2021  |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Адрес:   | Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 46, стр. 34   |                   |                         |
| Площадь:   | 17.7  |                   |                         |
| Назначение:  | Нежилое   |                   |                         |
| Наименование:  | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место   | Этаж № 1  |                   |                         |
| Вид жилого помещения:  | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | не определена   |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 77:01-0006012:1042  |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"  |                   |                         |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Получатель выписки:  | Плешаков Алексей Андреевич (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Эрдли", ИНН: 7709911849 |                   |                         |
| полное наименование должности  | подпись   |                   | инициалы, фамилия       |
|  |   |                   | М.П.                    |



Раздел 2 Лист 2

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

| Помещение                             |                           |                         |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                           |                         |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3       |
|                                       |                           | Всего листов выписки: 4 |
| 30 марта 2021г.                       |                           |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:0006012:4443 |                           |                         |

|     |   |   |   |
|-----|---|---|---|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1   | Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Эрдни", ИНН: 7709911849, ОГРН: 1127746729076  |
| 2   | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:   | 2.1   | Собственность<br>77:01:0006012:4443-77/051/2021-1<br>30.03.2021 16:36:18                      |
| 3   | Документы-основания   | 3.1   | Соглашение о расторжении договора купли-продажи нежилых помещений от 15.02.2019 от 06.11.2020 |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано   |   |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано   |   |
| 4.1 | вид:  | Аренда  |   |
|     | дата государственной регистрации:   | 30.03.2021 16:36:18   |   |
|     | номер государственной регистрации:  | 77:01:0006012:4443-77/051/2021-2  |   |
|     | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 07.09.2015 по 07.09.2022 7 лет  |   |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН: 7825706086, ОГРН: 1027809237796   |   |
|     | основание государственной регистрации:  | Дополнительное соглашение №2 от 04.07.2020 к договору аренды нежилого помещения от 07.09.2015 № 6363<br>Договор аренды нежилого помещения от 07.09.2015 № 6363<br>Дополнительное соглашение к договору № 6363 аренды нежилого помещения от 07.09.2015 от 05.11.2020 № 3 |   |
|     | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |   |
|     | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют  |   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | М.П.              |



Лист 3

| Помещение                             |  |                    |                         |
|---------------------------------------|--|--------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости              |  |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 2  | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 30 марта 2021г.                       |  |                    |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:0006012:4443 |  |                    |                         |
| 5                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют |                         |
| 6                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют |                         |
| 7                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют |                         |
| 8                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют |                         |
| 9                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют        |                         |

|                               |         |                    |
|-------------------------------|---------|--------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ПОДПИСЬ | ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |         |                    |

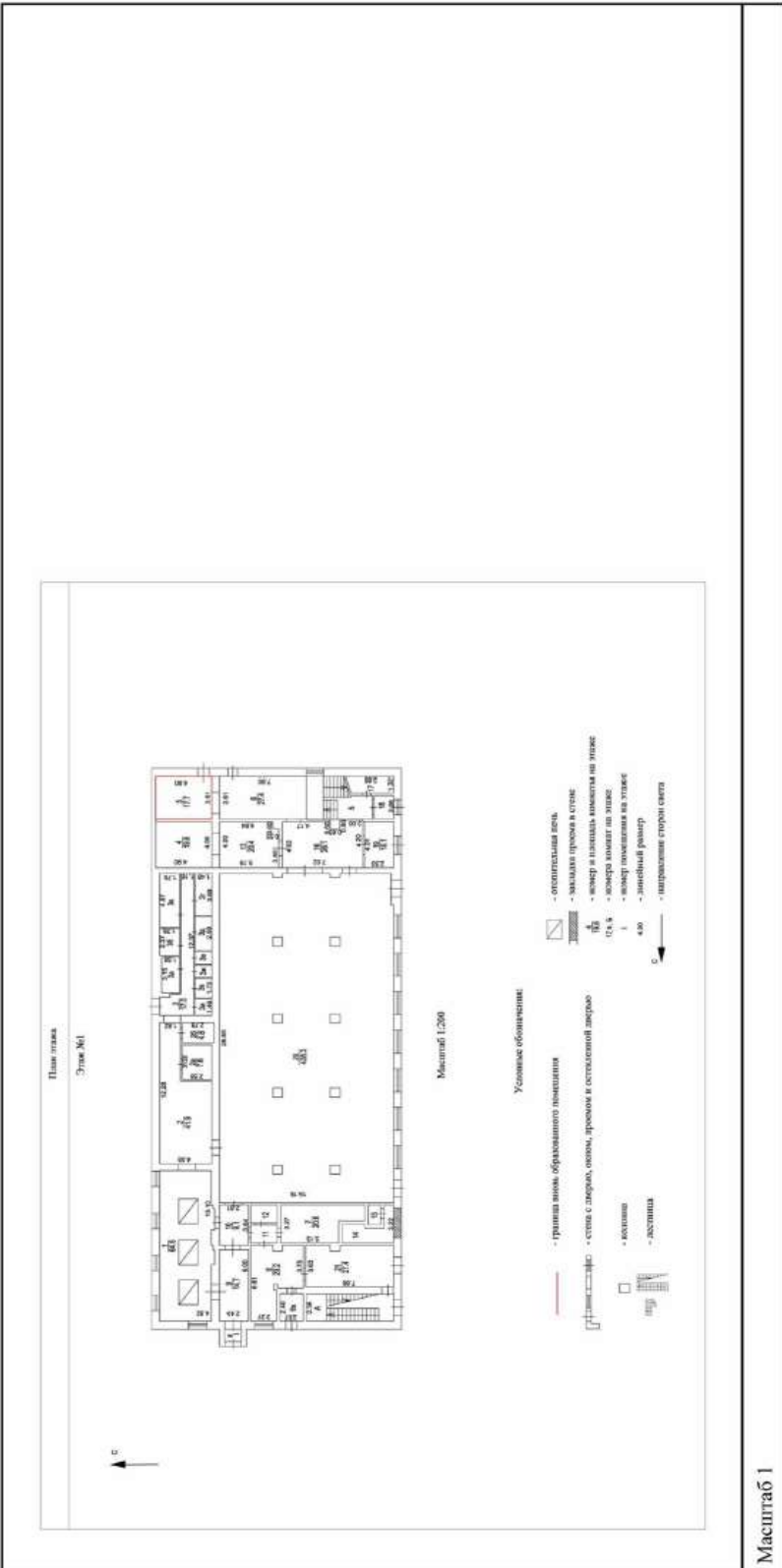
М.П.



Раздел 5 Лист 4

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

|                                       |                           |                   |                         |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Помещение                             |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости              |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 5                    | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 марта 2021г.                       |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:0006012:4443 |                           |                   |                         |
| Номер этажа (этажей): 1               |                           |                   |                         |



Масштаб 1

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |



50

**ДОГОВОР 6363**  
**аренды нежилого помещения**

город Москва

«07» сентября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни», основной государственный регистрационный номер 1127746729076 о внесении 13.09.2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, идентификационный номер налогоплательщика 7709911849 КПП 770901001, местонахождение: Российская Федерация, 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 4/2, строение 1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Очирова Бориса Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №128448, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Тарасова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной Галковой Еленой Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Сидорова Кирилла Евгеньевича, «05» августа 2015г. и зарегистрированной в реестре за №3-10513, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью **555,9 (пятьсот пятьдесят пять и девять десятых) квадратных метров**, расположенное в здании по адресу: город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34 (Далее – Помещение).

В аренду сдаются: комнаты №№ 2, 3, 13 расположенные на 1 (первом) этаже помещения № I, комната № 1 расположенная на 1 (первом) этаже помещения № II, указанного выше здания согласно экспликации к поэтажному плану.

Сдаваемое в аренду нежилое помещение именуется в дальнейшем «Помещение». Характеристика Помещения указана в экспликации к поэтажному плану, а размещение комнат в Помещении указано в поэтажном плане. Копии поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану являются неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

Сдаваемое в аренду Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданного «16» ноября 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем «16» ноября 2012 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № 77-77-11/088/2012-516, кадастровый (или условный) номер 77-77-11/067/2010-953.

- 1.2. Целевое назначение Помещения: розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения. Арендатор вправе самостоятельно без дополнительного разрешения Арендодателя сдавать в субаренду Помещение или его часть юридическим лицам, входящим в группу компаний X5 Retail Group, осуществляющих торговую деятельность под торговым наименованием «Пятерочка» с предварительным уведомлением Арендодателя о заключении договора субаренды, а так же сдавать в субаренду без дополнительного



- 43
- разрешения часть Помещения площадью не более 178 (сто семьдесят восемь) квадратных метров иным субарендаторам, при соблюдении субарендаторами всех условий настоящего Договора. Сдача всего Помещения или его части площадью более 178 (сто семьдесят восемь) кв.м., лицам не входящим в группу компаний X5 Retail Group осуществляется только с предварительного письменного согласия Арендодателя.
- Арендатор несет ответственность за действия (бездействия) субарендаторов.
- 1.3. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего договора.
- 1.4. Арендодатель гарантирует, что с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Помещения, Помещение будет обеспечено коммунальными услугами в следующем объеме:
- электроснабжением в объеме не менее  $P_{\text{стандарт}} = 90$  кВт;
  - холодным водоснабжением в объеме не менее  $3 \text{ м}^3$  в день;
  - отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на здание, в котором расположено Помещение;
  - водоотведением (канализацией).
- 1.5. Для использования Арендатором Помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.2. настоящего договора, Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором работ по перепланировке Помещения согласно Приложению № 3 к настоящему договору.
- 1.6. Арендодатель уведомляет Арендатора в том, что Помещение является предметом залога (ипотеки), залогодержатель - Мельников Сергей Анатольевич на основании Договора залога нежилых помещений от 08.08.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» августа 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-11/020/2013-198; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 22.11.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» января 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/034/2013-765; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 29.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» октября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/012/2014-980. На момент подписания настоящего Договора Арендодатель гарантирует получение письменного согласия Залогодержателя на передачу Помещения в аренду, нотариально заверенная копия согласия Залогодержателя предоставляется Арендатору до подачи настоящего Договора на государственную регистрацию.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

- 2.1. Арендодатель обязуется:
- 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.3. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.4. настоящего договора и Приложением № 4 к настоящему договору.
- 2.1.2. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, холодного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения), надлежащим образом оплачивать их услуги.
- 2.1.3. В день подписания настоящего договора предоставить Арендатору в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, место для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Плата за предоставление места для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов входит в состав арендной платы. В случае невозможности разместить рекламные щиты, рекламные вывески или баннеры не по вине Арендодателя арендная плата изменению не подлежит.



48

- 2.1.4. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории место для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м<sup>3</sup> каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров не взимается. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за размещение контейнеров.
- 2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки, в том числе по транспортному коридору из торгового зала к зоне разгрузки, входа в торговый зал, а также в объект аренды, посетителям и персоналу в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки не взимается. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за пользование зоной разгрузки.
- 2.1.6. В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 8 (восьми) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
- 2.1.7. В день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Арендодатель обязуется согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.
- По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности, выделить иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором и его субарендаторами наружных рекламных вывесок и рекламных щитов.
- Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора. Арендатор несет ответственность за соблюдение законодательства Российской Федерации, законодательства города Москвы, нормативно-правовых актов, регулирующих размещение наружных рекламных вывесок, баннеров, рекламных щитов, содержания рекламы, соблюдение авторских прав и т.д.
- 2.1.8. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателем копии договоров с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, холодного водоснабжения, сезонного отопления, водоотведения), а также предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством копии следующих документов Арендодателя, необходимых для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий:
- действующая редакция Устава;
  - свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
  - свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации;
  - приказ и/или протокол общего собрания участников Арендодателя или решение единственного участника Арендодателя о назначении генерального директора;
  - свидетельство о регистрации права;
  - кадастровый паспорт на арендуемое Помещение;
  - экспликация;
  - поэтажный план;
  - справка БТИ о состоянии здания (форма 5);
  - выписка из технического паспорта на здание (строение) (форма 1а).





47

В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:

- необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение, имеющихся у Арендодателя,
- предоставлять Арендатору по его требованию вышеперечисленную документацию, имеющуюся у Арендодателя, необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
- В случае отсутствия запрашиваемых документов Арендодатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней запросить документы у соответствующих органов.
- Арендатор возмещает Арендодателю понесенные Арендодателем расходы по изготовлению и получению документов, в случае, если количество запрашиваемых комплектов документов превысит 10 (десять) штук.

2.1.9. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Помещения.

2.1.10. В случае перехода Арендодателя на общую систему налогообложения Арендодатель, в случаях предусмотренных законодательством, обязуется не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за оплачиваемый месяц.

2.1.11. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания в котором расположено Помещение.

2.1.12. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение (за исключением Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.

2.1.13. Осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности (Приложением №5 к настоящему договору), включая расчистку и вывоз снега в зимний период.

2.1.14. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора, Арендодатель обязуется в течение 30 (тридцать) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора), произведенных в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, при этом указанная стоимость, которую Арендодатель компенсирует Арендатору, определяется по документам, подтверждающим фактически затраты, но не может превышать 8 500 000 (восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей, и ежегодно уменьшается на 14,3 % (четырнадцать целых и три десятых процентов) от суммы вышеуказанной стоимости произведенных неотделимых улучшений один раз в год, начиная с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

Компенсация стоимости произведенных неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению не подлежит оплате в случае:

1. Реализации своего права Арендатором на односторонний отказ от настоящего договора.
2. Досрочного расторжения договора по Соглашению Сторон.



46

3. Прекращения настоящего Договора в связи с окончанием срока его действия. В этом случае все произведенные неотделимые улучшения возмещению не подлежат и являются собственностью Арендодателя.

**2.1.15.** Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.

**2.1.16.** Арендодатель выделяет Арендатору место (указано в Приложении № 3) под установку охладителя (конденсатора) рядом со зданием, в котором расположено Помещение (требуется минимальное удаление от ЦХМ), а также место для размещения 4 (четырёх) внешних блоков кондиционирования на наружной стене Здания. Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (Н), вес 500 кг. Количество конденсаторов – 1 (один).

**2.1.17.** Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из сторон Договора, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты.

Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.

Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.

Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.

В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя по проекту Акта сверки в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора. При этом Арендодатель обязан в тот же срок передать Арендатору Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью Арендодателя.

**2.1.18.** Арендодатель обязуется, в срок не позднее 90 (девяносто) календарных дней с даты исполнения Арендатором последнего из обязательств, указанных в п.п. 2.2.6., 2.2.7. настоящего Договора:

- внести изменения в государственный кадастр недвижимости и получить кадастровый паспорт Помещения на основании Технического плана изготовленного в соответствии с п. 2.2.7. настоящего договора;

- внести в единый государственный реестр прав сведения о новых характеристиках Помещения/здания, в котором расположено Помещение, на основании кадастрового паспорта Помещения/здания;

- предоставить Арендатору нотариально удостоверенные копии кадастрового паспорта Помещения и свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Помещение/здание с учетом внесенных изменений;

- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

**2.1.19.** Арендодатель обязуется предоставить Арендатору право пользования транспортным коридором из торгового зала к зоне разгрузки. Арендная плата за использование данной



- 45
- площади не начисляется и не выплачивается.
- 2.1.20. Арендодатель своим силами, за счет Арендатора, обязуется осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории.
- 2.2. **Арендатор обязуется:**
- 2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.2.1.1, 1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки.
- В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем любого из обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4., в том числе, в случае несоответствия Помещения Приложению № 4 к настоящему договору, Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательств по подписанию Акта приема - передачи, не превышающий общий срок неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4. настоящего договора.
- 2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.
- 2.2.3. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.
- 2.2.4. Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.
- 2.2.5. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности (Приложением №5 к настоящему договору), включая расчистку и вывоз снега в зимний период.
- 2.2.6. После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Помещения, Арендатор обязан в течение 12 (двенадцати) месяцев, с даты завершения, указанных выше работ, предоставить Арендодателю оригиналы проектной и исполнительной документации, согласованной с уполномоченными органами/организациями. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в государственных и/или муниципальных органах, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по согласованию с уполномоченными органами/организациями проектной и исполнительной документации по произведенным работам Арендатора, возлагается на Арендодателя.
- 2.2.7. В срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты согласования Арендатором проектной и исполнительной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендатор обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический план Помещения, который должен отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство Помещения и передать подлинный его экземпляр Арендодателю. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в уполномоченных органах/организациях, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по изготовлению Технического плана Помещения возлагается на Арендодателя.
- 2.2.8. В случае проведения любых строительных, ремонтных, отделочных и иных работ, затрагивающих несущие конструкции Здания, в котором расположено Помещение,



44

- Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя на проведение таких работ, за исключением работ, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору.
- 2.3. Арендодатель имеет право:**
- 2.3.1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
- 2.3.2. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
- 2.3.3. Совместно с представителем Арендатора посещать места установки узлов (приборов) учета в Помещении, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4. Арендатор имеет право:**
- 2.4.1. Самостоятельно без дополнительного разрешения Арендодателя сдавать в субаренду Помещение или его часть юридическим лицам, входящим в группу компаний X5 Retail Group, осуществляющих торговую деятельность под торговым наименованием «Пятерочка» с предварительным уведомлением Арендодателя о заключении договора субаренды, а так же сдавать в субаренду иным субарендаторам без дополнительного разрешения часть Помещения площадью не более 178 (сто семьдесят восемь) квадратных метров, при соблюдении субарендаторами всех условий настоящего Договора. Сдача всего Помещения или его части площадью более 178 (сто семьдесят восемь) кв.м., лицам не входящим в группу компаний X5 Retail Group осуществляется только с предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор несет ответственность за действия (бездействие) субарендаторов.
- 2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Помещения в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.
- 2.4.3. С даты подписания настоящего договора использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- 2.4.4. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.
- 2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения здания, в котором расположено Помещение (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением, в соответствии с Приложением №.3 Плата за пользование местами общего пользования входит в состав арендной платы.
- 2.4.6. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
- 2.4.7. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
- 2.4.8. Совместно с представителем Арендодателя посещать места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые строительные и отделочные работы в Помещении, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, в том числе производить работы в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанные выше работы, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Помещения (в соответствии с Приложением № 3), установка дверей внутри Помещения, установка оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит – систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы необходимые Арендатору.



43

2.4.10. При необходимости проведения работ, затрагивающих несущие конструкции здания Арендатор должен получить письменное согласие Арендодателя на проведение таких работ, за исключением работ, указанных в Приложении №3 к настоящему договору.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата за Помещение состоит из Минимальной арендной платы и Процентной ставки арендной платы и в целом в месяц составляет:

3.2.1. Процентную ставку арендной платы - сумму, составляющую **8 (Восемь) процентов** от величины выручки от розничной реализации товаров Арендатором в результате использования Помещения (от торгового оборота, не включая НДС. В указанную выручку не включается оплата за услуги операторов сотовой связи, а также стоимость товаров, возвращенных покупателями после их приобретения.), определяемой на основании ежемесячного отчета, составленного за предыдущий период (отчетный календарный месяц) Арендатором в соответствии с данными контрольно-кассовой техники Арендатора, установленной в Помещении (подписанный уполномоченным лицом и заверенный печатью Арендатора), предоставленным Арендодателю не позднее 10 (Десятого) числа календарного месяца следующего за отчетным календарным месяцем аренды (далее – Отчет Арендатора), но не менее:

3.2.2. следующих сумм, являющихся Минимальной арендной платой:

| <u>Период, за который вносится арендная плата</u>  | <u>Минимальная арендная плата, подлежащая оплате Арендатором, за пользование Помещением за один месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения)</u> |
|--|--|
| Первый год аренды: в течение <b>первых двух</b> месяцев срока аренды                               | <b>750 000</b> (семьсот пятьдесят тысяч) рублей, без НДС, в месяц  |
| Первый год аренды: с <b>третьего по двенадцатый</b> месяцы срока аренды включительно               | <b>1 500 000</b> (Один миллион пятьсот тысяч) рублей, без НДС, в месяц   |
| Второй год аренды: с <b>тринадцатого по двадцать четвертый</b> месяцы срока аренды включительно    | <b>1 575 000</b> (Один миллион пятьсот семьдесят пять тысяч) рублей, без НДС, в месяц  |
| Третий год аренды: с <b>двадцать пятого по тридцать шестой</b> месяцы срока аренды включительно    | <b>1 653 750</b> (Один миллион шестьсот пятьдесят три тысячи семьсот пятьдесят) рублей, без НДС, в месяц   |
| Четвертый год аренды: с <b>тридцать седьмого по сорок восьмой</b> месяцы срока аренды включительно | <b>1 736 438</b> (Один миллион семьсот тридцать шесть тысяч четыреста тридцать восемь) рублей, без НДС, в месяц  |
| Пятый год аренды: с <b>сорок девятого по шестидесятый</b> месяцы срока аренды включительно         | <b>1 823 260</b> (Один миллион восемьсот двадцать три тысячи двести шестьдесят) рублей, без НДС, в месяц   |
| Шестой год аренды: с <b>шестьдесят первого по семьдесят второй</b> месяцы                          | <b>1 914 423</b> (Один миллион девятьсот четырнадцать тысяч четыреста двадцать три) рубля, без НДС, в месяц  |



42

|  |  |
|--|--|
| срока аренды включительно  |  |
| Седьмой год аренды:<br>с семьдесят третьего по<br>восемьдесят четвертый<br>месяцы срока аренды<br>включительно | 2 010 144 (Два миллиона десять тысяч сто сорок четыре) рубля, без НДС, в месяц |

**3.3. При этом стороны особо оговорили:**

- 3.3.1. В течение первых 2(двух) месяцев аренды, исчисляемых с момента подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему договору аренды** Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.
- 3.3.2. До государственной регистрации настоящего Договора арендная плата составляет:**  
-Размер Минимальной арендной платы в течение первых 2 (двух) месяцев, исчисляемых с момента подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, составляет 750 000 (семьсот пятьдесят тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается.  
-Начиная с третьего месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, Минимальная арендная плата составляет 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается.
- 3.3.3. С даты государственной регистрации настоящего Договора арендная плата начисляется и оплачивается в соответствии с п. 3.2, п. 3.2.1, п.3.2.2 настоящего Договора.**
- 3.4.** Оплата Минимальной арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.  
Оплата Минимальной арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.
- 3.5.** Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором за вычетом оплаченной суммы Минимальной арендной платы за оплачиваемый месяц не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.  
В случае, если по результатам торгового оборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму, Процентная ставка арендной платы оплате не подлежит.
- 3.6.** Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.  
Если первый и/или последний календарные месяцы аренды являются неполными месяцами аренды, то арендная плата рассчитывается за первый календарный месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня расторжения/прекращения настоящего договора.
- 3.7.** С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией используемых Арендатором.  
Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Здании, в котором расположено Помещение, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, а в случае невозможности установки приборов учета - пропорционально площади Помещения к общей площади здания, в котором расположено, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций.  
Вышеуказанная компенсация затрат по обеспечению Помещения вносится Арендатором за предыдущий месяц аренды в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Арендатором выставленного Арендодателем надлежащим образом оформленного счета с приложением копий счетов, счетов-фактур, актов выполненных



- работ (оказанных услуг), выставленных снабжающими организациями и обосновывающих указанную в счете к оплате сумму, а также акта оказанных услуг по компенсации вышеуказанных затрат по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией.
- 3.8. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.7. настоящего договора:
- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции указанному в ст. 8. настоящего договора;
  - или
  - курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в ст.8. настоящего договора.
- В случае неисполнения Арендодателем условий, указанных в п.2.1.10. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора, суммы НДС по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры, с последующей оплатой удержанных сумм после полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора.
- 3.9. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с расчетного счета Банка Арендатора.
- 3.10. Какое бы то ни было изменение площади объекта аренды, в том числе в результате перепланировки объекта аренды, не влечет изменение определения размера Арендной Платы по настоящему договору.
- 3.11. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.12. На момент подписания настоящего Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения.
- При переходе Арендодателя на общую систему налогообложения арендная плата, подлежащая перечислению Арендодателю подлежит увеличению на сумму НДС.
- 3.13. Арендатор в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей, НДС не облагается.**
- Указанный авансовый платеж засчитывается в счет полной оплаты арендной платы за первый, второй и одиннадцатый месяцы аренды по настоящему Договору, а в случае наступления события указанного в п. 3.3.3. настоящего Договора частично за двенадцатый месяц аренды.
- 3.14. Стороны договорились, что в случае невозможности осуществления розничной торговли в Помещении алкогольной и спиртосодержащей продукцией, по причине наличия в Здании, в состав которого входит Помещение иных Арендаторов, заключивших договоры аренды или иные договоры, связанные с использованием иных Помещений Здания и деятельность этих лиц препятствует Арендатору в получении либо влечет аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией, на основании решения уполномоченного органа в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы.
- Данная санкция применяется к Арендодателю лишь в том случае если Арендатор в письменном виде уведомил Арендодателя, о том, что в здании, в котором расположено Помещение, иные Арендаторы ведут деятельность препятствующую получению, либо их деятельность может повлечь аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной продукцией и Арендодатель в течение 7 (семи) рабочих дней не предпринял никаких мер к устранению данных обстоятельств, что повлекло за собой аннулирование алкогольной лицензии или невозможности её получения.



40

Стороны договорились, что в случае невозможности осуществления розничной торговли в Помещении алкогольной и спиртосодержащей продукцией, по иным причинам, чем указано выше, не зависящим от воли Сторон, которые сделают невозможным получение либо повлекут аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией, на основании решения уполномоченного органа в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы.

В случаях, указанных в настоящем пункте, размер Ежемесячной величины арендной платы устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Арендодателем уведомления с приложением копии решения об отказе в выдаче, приостановлении, прекращении, аннулировании лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, выданным уполномоченным органом в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции.

- 3.15. Стороны установили, что отсрочка (рассрочка) оплаты денежных средств не является кредитом и проценты за период пользования денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.
- 3.16. Стороны установили, что уплата денежных средств в виде аванса (предварительной оплаты) не является кредитом и проценты за период пользования указанными денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.
- 3.17. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется оплачивать услуги по уборке согласно п.2.1.20. настоящего Договора в следующем размере:
  - В летний период (с апреля по сентябрь) в размере не более чем 9 915 (девять тысяч девятьсот пятнадцать) рубль в месяц, НДС не облагается;
  - В зимний период (с октября по март) в размере не более чем 13 729 (тринадцать тысяч семьсот двадцать девять) рублей в месяц, с учетом вывоза бункера объемом не менее 8 кубических метров со снегом раз в месяц, НДС не облагается;

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 4.3. В случае необеспечения Помещения не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 8 (восьми) часов в течение суток Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Помещения вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы месячной арендной платы за каждый календарный день необеспечения Помещения коммунальными услугами.  
Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги и услуги телефонной связи.
- 4.4. В случае наступления обстоятельств, препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п. 1.2., 2.1.5 настоящего договора, за исключением обстоятельств, указанных в п.3.14 настоящего Договора, а также в случае нарушения обязательства, предусмотренного п.2.1.19, арендная плата в период действия указанных обстоятельств выплачивается в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц.
- 4.5. В случае нарушения Арендатором сроков платежей более чем на 10 дней, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Требование





об уплате неустойки должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Арендодателя.

- 4.6. Арендатор несет ответственность за документально подтвержденный ущерб, причиненный Арендодателю, при производстве работ по ремонту, реконструкции, перепланировке и/или переустройству, капитальных перепланировок (затрагивающих несущие конструкции).

- 4.7. В случае наложения штрафных санкций на Сторону по настоящему Договору (Арендодателя или Арендатора) из-за нарушения другой Стороной действующего законодательства, другая Сторона компенсирует стоимость таких санкций на основании соответствующего письменного требования.

При наложении на Арендодателя штрафа за нарушение Арендатором норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендатор возмещает Арендодателю расходы по уплате штрафов, наложенных уполномоченными органами за нарушения норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендатором или его субарендаторами при эксплуатации Помещения, при этом Арендатор вправе обжаловать вышеуказанные решения уполномоченных органов. В случае, если Арендатор принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендодателя, а также известить Арендодателя о полученных результатах. Для обжалования решений Арендодатель обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендатор. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа о наложении штрафа, либо в случае уменьшения суммы штрафа, Арендатор обязан возместить Арендодателю наложенный на него штраф в объеме, предусмотренном органом, вынесшим соответствующее предписание о наложении штрафа, либо в соответствии с решением суда, если сумма штрафа будет уменьшена.

При наложении на Арендатора штрафа за нарушение Арендодателем норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендодатель возмещает Арендатору расходы по уплате штрафов, наложенных уполномоченными органами за нарушения норм действующего законодательства и местных нормативно-правовых актов Арендодателем при эксплуатации Помещения, при этом Арендодатель вправе обжаловать вышеуказанные решения уполномоченных органов. В случае, если Арендодатель принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендатора, а также известить Арендатора о полученных результатах. Для обжалования решений Арендатор обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендодателю доверенность на представление интересов Арендатора в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендодатель. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа о наложении штрафа, либо в случае уменьшения суммы штрафа, Арендодатель обязан возместить Арендатору наложенный на него штраф в объеме, предусмотренном органом, вынесшим соответствующее предписание о наложении штрафа, либо в соответствии с решением суда, если сумма штрафа будет уменьшена.

- 4.8. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Взимание штрафов и пени является правом, а не обязанностью Сторон
- 4.9. Арендодатель не имеет право размещать в здании, в котором расположено помещение других арендаторов/субарендаторов, с видом деятельности аналогичным Арендатору, а именно розничная торговля продуктами питания, с торговым залом более 100 кв.м, в случае нарушения данного условия Арендодателем, Арендатор имеет право в порядке, определенном п. 3.14 настоящего Договора снизить постоянную арендную плату на 20 % (двадцать процентов) до момента устранения данного нарушения.

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Срок аренды по настоящему договору составляет 7 (семь) лет включительно, с даты его государственной регистрации.



38

- 5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до истечения срока, предусмотренного п.5.1. настоящего договора. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания. Стороны договорились, что с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации, настоящий договор действует как краткосрочный договор аренды, заключенный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его подписания. Если по истечении 11 (Одиннадцати) месяцев факт государственной регистрации Договора будет отсутствовать, Стороны повторно заключают договор аренды на условиях настоящего Договора на последующий 11 (одиннадцати) месячный срок, но не более 7 (семи) раз.
- 5.3. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.
- 5.4. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:
- когда Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и/или
  - переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения и не устранены Арендодателем в течение 30 дней, с момента получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора об их устранении, и/или
  - неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
  - Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.8. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней, с момента получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора об их исполнении, и/или
  - наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости.

#### **6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ**

- 6.1. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно в срок 30 (тридцать) дней с момента подписания настоящего договора, своими силами и за свой счет, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Сторона инициатор дополнительного соглашения к настоящему Договору, обязуется самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с течение 30 (тридцать) дней календарных дней с даты их подписания, при условии представления другой Стороны документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.

#### **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

- 7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы.



37

- 7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.4. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, возникших за зоной ответственности Арендатора, определенной в Приложении №3 к настоящему договору, Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный Помещению перечисленными чрезвычайными событиями, возникшими за зоной ответственности Арендатора, определенной в Приложении №3 к настоящему договору, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.
- 7.5. Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение по передаточному акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента окончания срока аренды или с момента досрочного расторжения, прекращения настоящего Договора. Арендная плата начисляется и подлежит оплате по день подписания передаточного акта о возврате Помещения Арендодателю включительно.
- 7.6. При расторжении Договора в связи с окончанием срока аренды или при досрочном расторжении, прекращении Договора Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение с учетом нормального износа и произведенных Арендатором в Помещении неотделимых улучшений в соответствии с Договором.
- 7.7. Документы, передаваемые Сторонами настоящего Договора в связи с его выполнением, считаются полученными в следующих случаях: получения стороной, направившей документ, почтового уведомления о вручении или невручении с отметкой службы доставки соответствующих организаций.
- 7.8. В случае изменения почтового адреса и/или банковских реквизитов Сторона обязана немедленно, но не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента изменения своего почтового адреса и/или банковских реквизитов, направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса и/или банковских реквизитов. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция и/или платежи, направленные по адресу и/или банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются полученными Стороной, изменившей свой адрес и/или банковские реквизиты, которая и несет все неблагоприятные последствия.
- 7.9. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
- Приложение № 1 – Копия технической документации;
  - Приложение № 2 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
  - Приложение № 3 – Планировка Помещения после перепланировки.
  - Приложение № 4 – Состояние Помещения на момент его передачи от Арендодателя Арендатору.
  - Приложение № 5 – Акт разграничения ответственности по уборке прилегающей территории.
8. **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|                    | Арендодатель  | Арендатор   |
|--------------------|---|---|
| Наименование:      | Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни», | Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» |
| Адрес регистрации: | 101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1     | 191025, г. Санкт-Петербург,                         |



36

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Адрес для корреспонденции: | 101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1 | Невский проспект, дом 90/92<br>142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661<br>Тел. 8 (495) 662-88-88 |
| ОГРН                       | 1127746729076                                       | 1027809237796   |
| ИНН / КПП:                 | 7709911849/770901001                                | 7825706086 / 784101001  |
| Расчетный счет:            | №40702810301200002777                               | 40702810202200001152  |
| Наименование банка:        | в ОАО «Альфа-Банк» г.Москва                         | АО "АЛЬФА-БАНК"   |
| Корр. счет:                | №30101810200000000593                               | 30101810200000000593  |
| БИК                        | 044525593   | 044525593   |

от Арендодателя:  
генеральный директор

*Б.Ю.*  
**Очиров Б.Ю.**  
«Фирма Эрдни»  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
1127746729076  
МОСКВА

от Арендатора:  
по доверенности

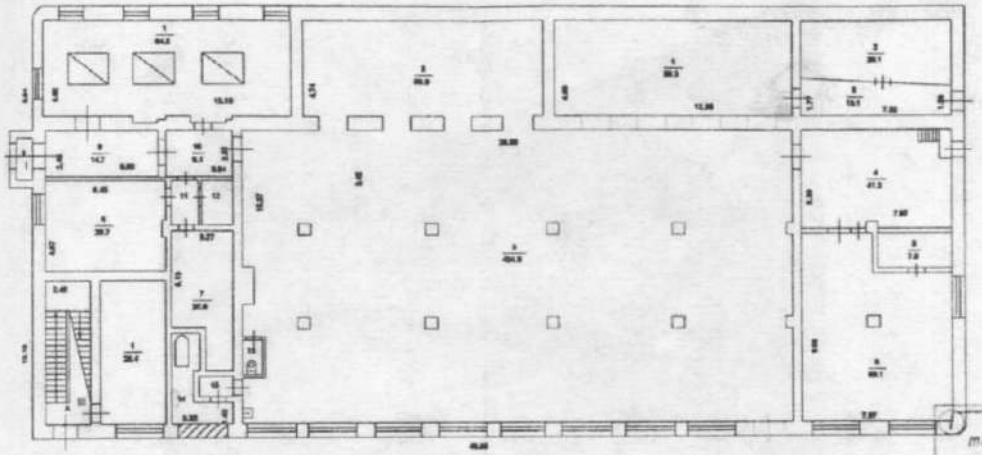
*С.А.*  
**Барасов С.А.**  
«Агторг»  
ЦФ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



35

Приложение № 1  
к Долгосрочному договору аренды  
№ от «07» сентября 2015 г.

Копия документов технической инвентаризации



от Арендодателя:  
генеральный директор



Очирев Б.Ю./

от Арендатора:  
по доверенности



Гарасов С.А./



24

Приложение № 2  
к Долгосрочному договору аренды  
№ от « 07 » сентября 2015 г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.



от Арендодателя:  
генеральный директор

  
Оширов Б.Ю./

от Арендатора:  
по доверенности

  
Гарасов С.А./




31

Приложение № 3  
к Долгосрочному договору аренды  
№ от « 07 » сентября 2015 г.

Планировка Помещения после перепланировки



Зона ответственности арендатора ( выделено контуром) 

от Арендодателя:  
генеральный директор

  
/Очиров Б.Ю./

от Арендатора:  
по доверенности

  
/Тарасов С.А./

3



32

Приложение № 4  
к Долгосрочному договору аренды  
№ от « 07 » сентября 2015 г.

- Состояние Помещения на момент его передачи от Арендодателя Арендатору.

Здание на момент передачи находится в следующем техническом состоянии:

1. Общее состояние Здания:

- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| А) Состояние и отделка стен    | <u>Удовлетворительное</u> |
| Б) Состояние и отделка потолка | <u>Удовлетворительное</u> |
| В) Состояние и отделка пола    | <u>Удовлетворительное</u> |

2. Здание оборудовано следующими инженерными коммуникациями:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| А) Наличие и состояние системы отопления                      | <u>Удовлетворительное</u> |
| Б) Наличие и состояние системы водоснабжения                  | <u>Удовлетворительное</u> |
| В) Наличие и состояние электроснабжения                       | <u>Удовлетворительное</u> |
| Г) Наличие и состояние системы кондиционирования (вентиляция) | <u>Отсутствует</u>        |

| Вид счетчика             | № счетчика | Показания |
|--------------------------|------------|-----------|
| Счетчик электроэнергии   |            | кВт       |
| Счетчик ХВС              |            | куб.м     |
| Счетчик ГВС              |            | куб.м     |
| Счетчик тепловой энергии |            |           |

от Арендодателя:  
генеральный директор

  
«Фирма Эрдни»  
Олег Б.О./

от Арендатора:  
по доверенности

  
«Агентство ЦФ»  
Тарасов С.А./

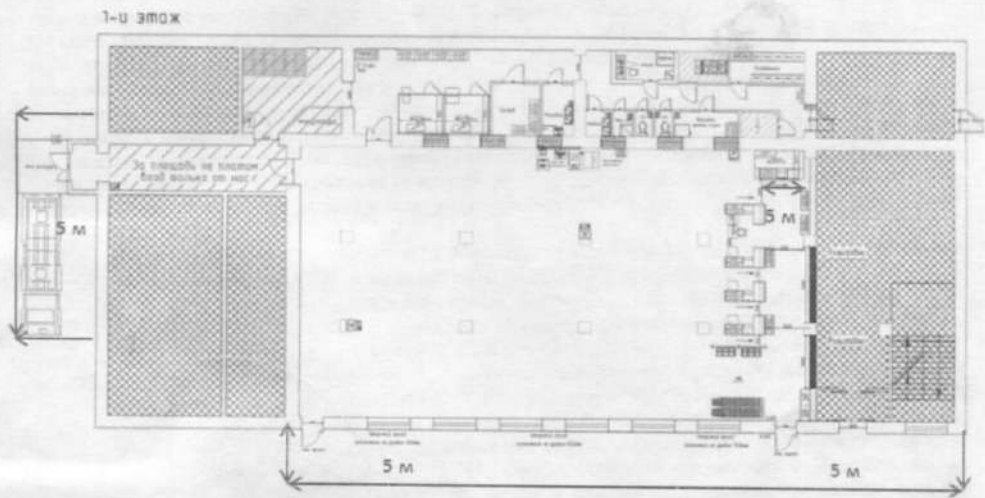




34

Приложение № 5  
к Долгосрочному договору аренды  
№ от « 07 » сентября 2015 г..

Схему уборки прилегающей территории.



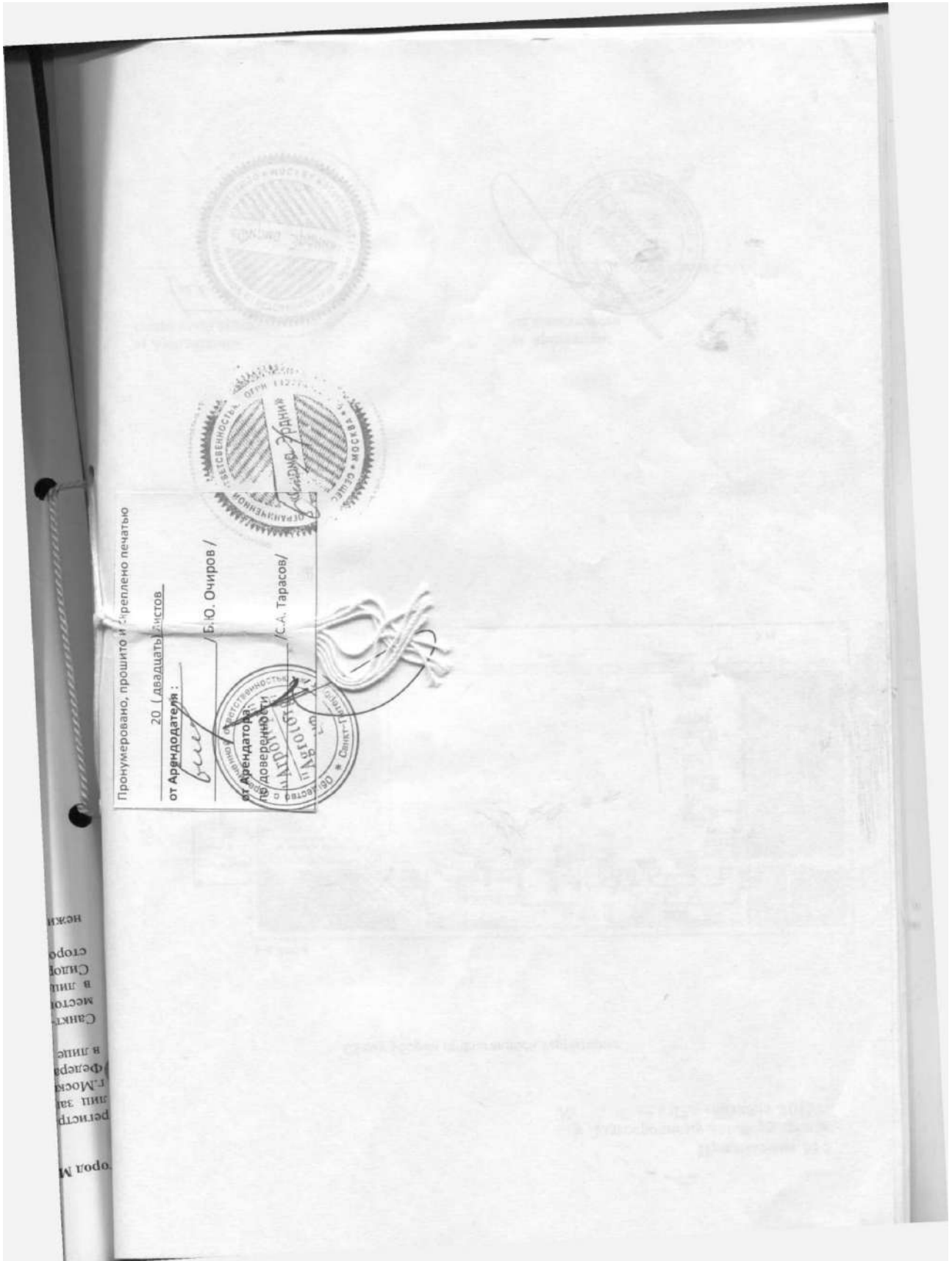
от Арендодателя:  
генеральный директор

*[Signature]*  
Олиров Б.З.  
«Фирма Эрдни»  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ИНН 77-07-00729016  
ОБЪЕКТЫ \* МОСКВА \* ОБЪЕКТЫ

от Арендатора:  
по доверенности

*[Signature]*  
Гарасов С.А./  
«Агроторг»  
ЦО  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
\* Санкт-Петербург \*





нежи  
стоп  
Сило  
в ли  
мест  
Санк  
в ли  
Федер  
г. Моск  
ли за  
регистр  
под М



**Дополнительное соглашение № 1  
к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.**

г. Москва

«01» ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни», основной государственный регистрационный номер 1127746729076 о внесении 13.09.2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, идентификационный номер налогоплательщика 7709911849 КПП 770901001, местонахождение: Российская Федерация, 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 4/2, строение 1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Очирова Бориса Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №128448, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784601001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Тарасова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом Сидоровым Кириллом Евгеньевичем, «28» декабря 2015г. и зарегистрированной в реестре за №11-5633, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Соглашение») к Договору № №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью 535,7 (пятьсот тридцать пять целых и семь десятых) квадратных метров, расположенное в здании по адресу: город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34 (Далее – Помещение).

Кадастровый номер Помещения: 77:01:0006012:4047. Помещение описано на основании Кадастрового паспорта, являющегося Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.»

2. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 1.6. Договора в следующей редакции:

«1.6. Арендодатель уведомляет Арендатора в том, что Помещение является предметом залога (ипотеки), залогодержатель - Мельников Сергей Анатольевич на основании Договора залога нежилых помещений от 08.08.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» октября 2016 года сделана запись регистрации № 77-77-11/020/2013-198; Договора займа от 08.08.2013г; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 22.11.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» января 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/034/2013-765; Дополнительного соглашения к Договору залога нежилых помещений от 08.08.2013г. от 29.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» октября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/012/2014-980. На момент подписания настоящего Договора Арендодатель гарантирует получение письменного согласия Залогодержателя на передачу Помещения в аренду, нотариально заверенная копия согласия Залогодержателя предоставляется Арендатору до подачи настоящего Договора на государственную регистрацию.»

3. Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применению не подлежат.

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с «04» октября 2016 года.

5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные Соглашением, регламентируются условиями Договора.

6. Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления необходимых для такой регистрации документов со стороны Арендодателя.

8. К настоящему соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1 – Копия кадастрового паспорта.

**Подписи Сторон:**

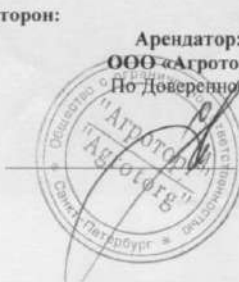
Арендодатель:  
ООО «Фирма Эрдни»  
Генеральный директор

Очиров Б.Ю./



Арендатор:  
ООО «Агроторг»  
По Доверенности

С. А. Тарасов/



Приложение №1  
к Дополнительному соглашению №1  
от «15» ноября 2016 года

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

(выдочка из государственного кадастра недвижимости)

|  |  |               |   |
|--|--|---------------|---|
| Лист №   | 1                                      | Всего листов: | 2 |
| "01" февраля 2016 г. № 77:501/16-79732                       |  |               |   |
| Кадастровый номер:   | 77:01:0006012:4047                     |               |   |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 77:01:0006012                          |               |   |
| Предшлющие номера:   | 77:01:0006012:3773, 77:01:0006012:3733 |               |   |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 07.12.2015                             |               |   |

Описание помещения:

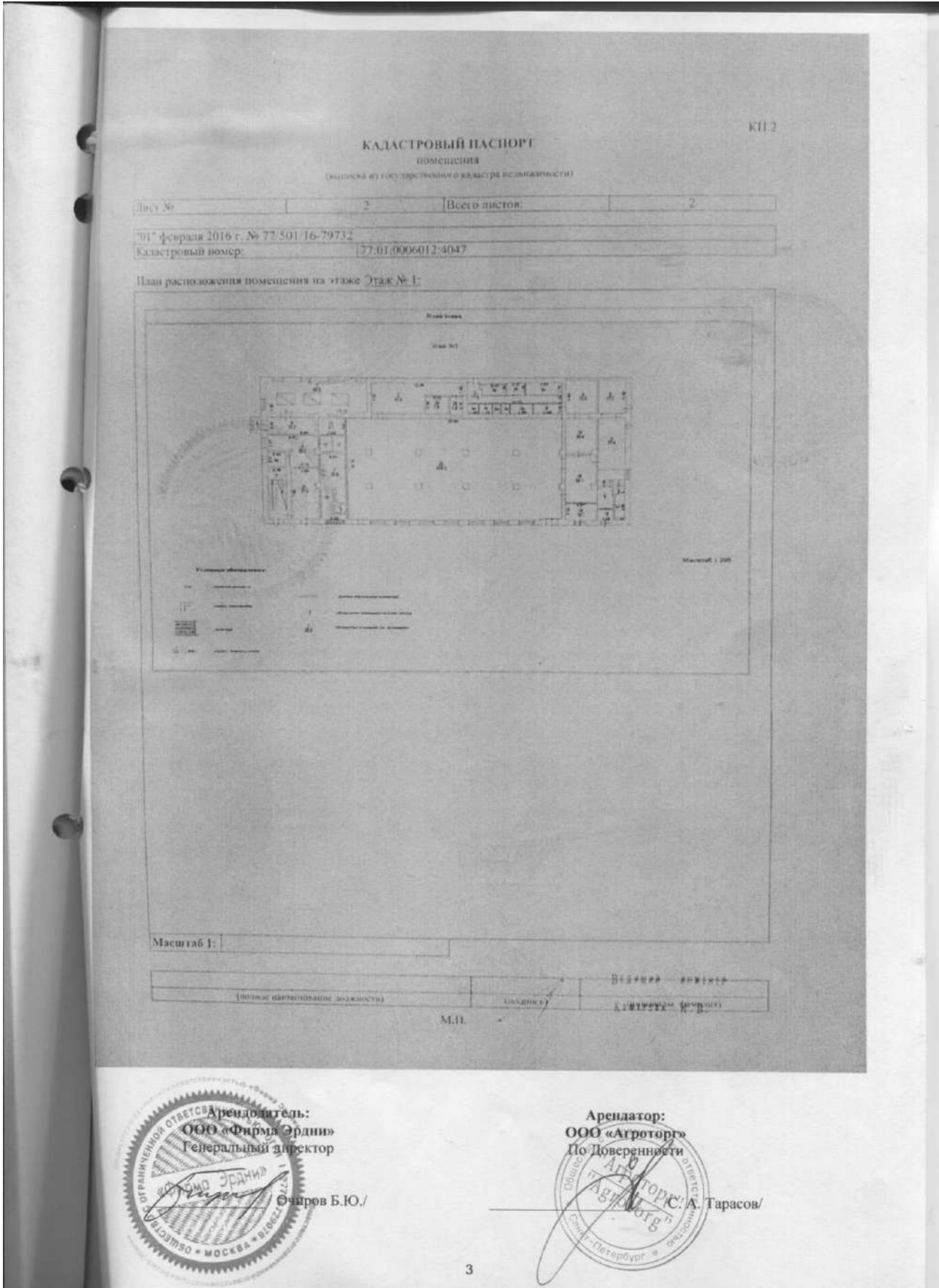
|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| 1                        | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:   | 77:01:0006012:1042   |
| 2                        | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:   | Этаж № 1   |
| 3                        | Площадь помещения:  | 535,7  |
| 4                        | Адрес (описание местоположения):  | 115093 Москва, ул. Серпуховская Б., д.46, строен 34  |
| 5                        | Назначение:   | Нежилое<br>(жилое, нежилое)  |
| 6                        | Вид жилого помещения:   | (комната, квартира)  |
| 7                        | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:  |  |
| 8                        | Кадастровая стоимость (руб.):   | 24324567,40  |
| 9                        | Сведения о правах:  |  |
| 10                       | Особые отметки: Этаж 1; помещение 1; комнаты 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 3е, 3ж, 3з, 3и, 20   |  |
| 11                       | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:  |  |
| 12                       | Сведения о кадастровых инженерах: Денисова Румила Рашидовна, 77-15-145, ООО "Центр правовой поддержки", 01.12.2015 г.   |  |
| Дополнительные сведения: |   |  |
| 13.1                     | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:   | 77:01:0006012:4053, 77:01:0006012:4052, 77:01:0006012:4049, 77:01:0006012:4051, 77:01:0006012:4050, 77:01:0006012:4048 |
| 13.2                     | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:   |  |
| 13.3                     | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:  | 77:01:0006012:3773, 77:01:0006012:3773   |
| 14                       | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 08.12.2020 |  |

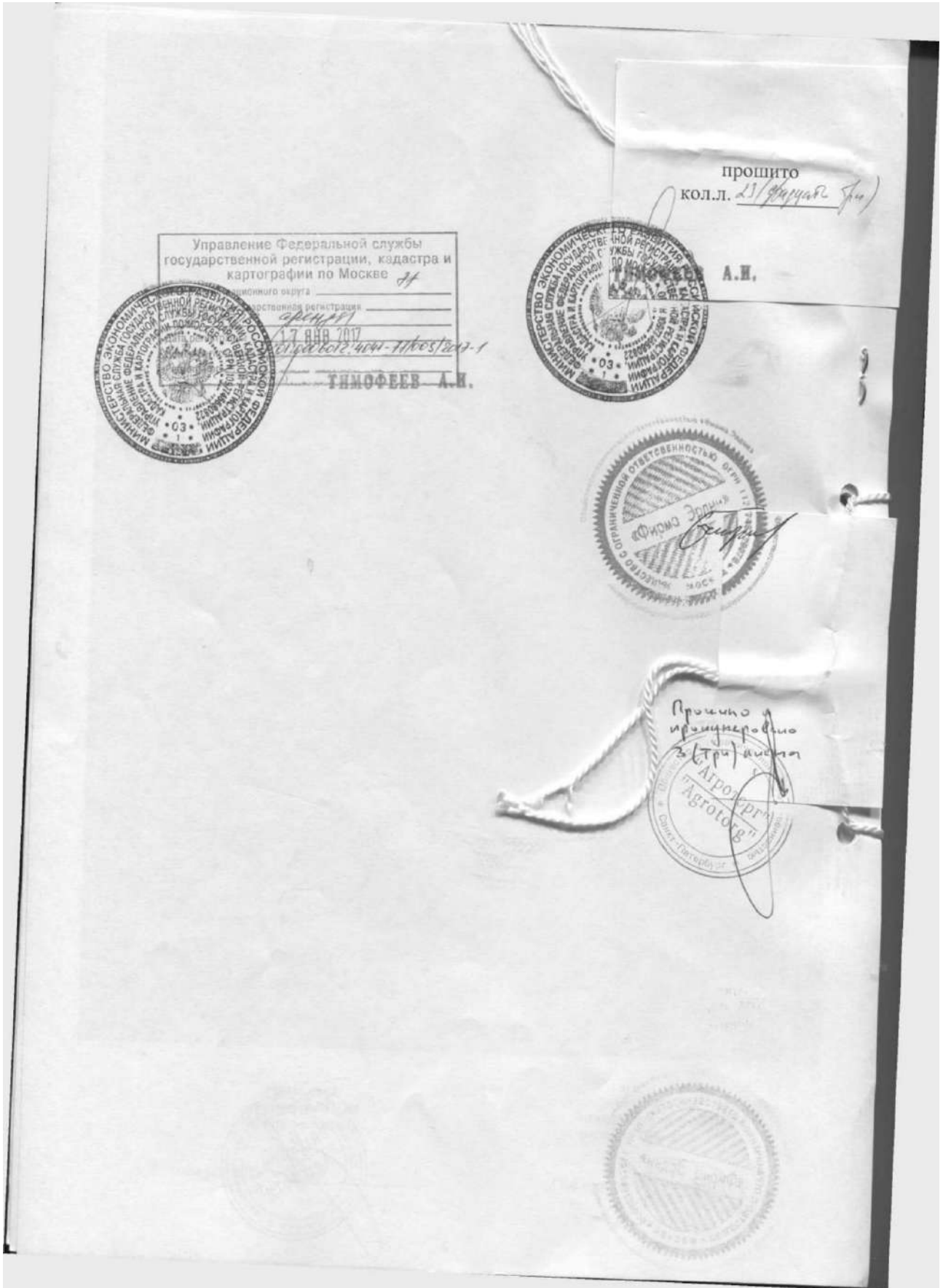
|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| (подпись) | (подпись) | (подпись) |
|-----------|-----------|-----------|

М.П.

К:01:01:11:01







**Дополнительное соглашение № 2  
к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.**

город Москва

«04» июля 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни»,** основной государственный регистрационный номер 1127746729076 о внесении 13.09.2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, идентификационный номер налогоплательщика 7709911849 КПП 770901001, местонахождение: Российская Федерация, 101000, город Москва, улица Маросейка, дом 4/2, строение 1, именуемое в дальнейшем «**Прежний Арендодатель**», в лице Генерального директора Мостового Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»,** зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №78997, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, адрес для корреспонденции: 142000, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовл.б, стр. 1, Бизнес-центр «ComCity», Бокс №41, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3730078, удостоверенной Авиловой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексея Сергеевича Дмитриевича и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, с другой стороны,

**Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович** (ОГРНИП 315081300000450, ИНН 622710125624, паспорт 85 18 560438 выдан МВД по Республике Калмыкия 01.02.2019г., код подразделения 080-005, зарегистрированный по адресу: Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, ул. Ю. Клыкова, д.14, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с третьей стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона**»/«**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – «**Соглашение**») к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г (далее по тексту «**Договор**»), о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на:

- Помещение с кадастровым номером 77:01:0006012:4047, от Прежнего Арендодателя к Арендодателю, на основании договора купли-продажи от 15.02.2019г, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 16.04.2019 года внесена запись регистрации № 77:01:0006012:4047-77/011/2019-6,

2. все права и обязанности Прежнего Арендодателя по Договору перешли к Арендодателю. Арендодатель обязуется надлежащим образом осуществлять все принятые на себя права и обязанности по Договору. В преамбуле и по всему тексту Договора наименование Прежнего Арендодателя в соответствующих падежах и склонениях заменить на наименование Арендодателя, указанное в преамбуле к Соглашению.

3. Обязательства Арендатора по оплате арендной платы и иных платежей по Договору, перечисленных Прежнему Арендодателю до «30» июля 2020 года (включительно) считаются надлежаще исполненными. Арендодатель не имеет каких-либо претензий к Арендатору по оплате указанной арендной платы и иных платежей по Договору. Данное условие является соглашением о проведении взаиморасчетов между Прежним Арендодателем и Арендодателем.

Начиная с «01» августа 2020 года, Арендатор обязуется перечислять все установленные Договором платежи в адрес Арендодателя по реквизитам, указанным в Соглашении.

4. Стороны пришли к соглашению, что обязательства Арендатора по компенсации затрат по Договору по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором до 30.07.2020г. (включительно), в том числе оплаты вышеуказанной компенсации затрат по Договору за июль 2020 года, счета по которым соответствующими снабжающими организациями будут выставлены в августе 2020 года, подлежат уплате Арендатором Прежнему Арендодателю. Арендатор обязуется оплатить вышеуказанную задолженность Прежнему Арендодателю в течение 15 (пятнадцать) дней с момента получения соответствующих документов. Данное условие является соглашением о проведении взаиморасчетов между Прежним Арендодателем и Арендодателем. Начиная с «01» августа 2020 года, Арендатор обязуется перечислять все установленные Договором платежи в адрес Арендодателя по реквизитам, указанным в Соглашении.

5. Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

5.1. Изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами следующее недвижимое имущество общей площадью 573 (Пятьсот

1



семьдесят три) квадратных метра, расположенное в здании по адресу: город Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34 (далее – «Здание») и состоящее из следующих помещений:

- нежилое помещение общей площадью 535,7 (пятьсот тридцать пять целых и семь десятых) квадратных метров, кадастровый номер Помещения: 77:01:0006012:4047, которое принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости от «16» апреля 2019 года сделана запись регистрации №77:01:0006012:4047-77/011/2019-6 (далее – «Помещение 1»). Копия Выписки из ЕГРН является Приложением № 3 к Договору.

- часть нежилого помещения площадью 37,3 (тридцать семь целых и три десятых) квадратных метров, которое входит в помещение общей площадью 123,3 кв. м. с кадастровым номером 77:01:0006012:4049, состоящее из:

- этаж 1, помещение 1 – комнаты 4, 5 (далее – «Помещение 2»).

Помещение -общей площадью 123,3 кв. м. с кадастровым номером 77:01:0006012:4049, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «16» апреля 2019 года сделана запись регистрации №77:01:0006012:4049-77/011/2019-3.

Копия Выписки из ЕГРН на Помещение 2 является Приложением № 3 к Договору.

Помещение 1 и Помещение 2 совместно по тексту Договора именуются «Помещение».

5.2. Стороны договорились изложить Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

5.3. Исключить пункт 1.6. из текста Договора.

5.4. Заменить в тексте Договора термин «Минимальная арендная плата» на термин «Арендная плата», термин «Процентная ставка арендной платы» - исключить из Договора.

5.5. Изложить пункт 2.1.5. Договора в следующей редакции:

«2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки, входа в торговый зал, а также в объект аренды, посетителям и персоналу в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки не взимается. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за пользование зоной разгрузки.»

5.6. Исключить пункт 2.1.19 из текста Договора.

5.7. Изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции:

«Арендная плата за Помещение (далее – «Арендная плата») в целом составляет 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения)».

5.8. Изложить пункт 3.3. Договора в следующей редакции:

«3.3. Начиная с «07» сентября 2020 года, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер ежемесячной арендной платы, на величину не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера ежемесячной арендной платы.»

Изменение размера ежемесячной арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.»

5.9. Пункт 3.2.1., 3.2.2 Договора исключить из текста Договора.

5.10. Исключить пункты 3.3.1. – 3.3.3., 3.5. из текста Договора, при этом нумерация пунктов по Договору остается неизменной.

5.11. Изложить пункт 4.4. Договора в следующей редакции:

«В случае наступления обстоятельств, препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п.1.2., 2.1.5. настоящего договора, за исключением обстоятельств, указанных в п.3.14 настоящего Договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств выплачивается в размере 1000 (одна тысяча) рублей в месяц, НДС не облагается.»

5.12. Изложить пункт 5.1. Договора в следующей редакции:

«5.1. Срок аренды Помещения устанавливается до «17» января 2030 года (включительно)».

5.13. Дополнить Договор пунктом 7.6.1. следующего содержания:

«7.6.1. Проведение Арендатором строительных работ, работ по капитальному ремонту, реконструкции, переустройству, перепланировке Помещения, инженерных систем и коммуникаций не должны повлечь ухудшение Помещения по сравнению с тем, что существовало при подписании Сторонами настоящего Договора».





5.14. Изложить раздел 8 Договора в части реквизитов Сторон в следующей редакции:  
**8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|                                   | Арендодатель  | Арендатор  |
|-----------------------------------|---|--|
| <b>Наименование:</b>              | <b>Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович</b>          | <b>Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»</b>   |
| <b>Адрес регистрации:</b>         | 359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г. Лагань, ул.Ю.Клыкова, дом № 14 | 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92  |
| <b>Адрес для корреспонденции:</b> | 359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г.Лагань, ул. Ю.Клыкова, дом № 14 | 142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661<br>Тел. 8 (495) 662-88-88 |
| <b>ОГРНИП/ОГРН</b>                | 315081300000450   | 1027809237796  |
| <b>ИНН / КПП:</b>                 | 622710125624  | 7825706086 / 784101001   |
| <b>Расчетный счет:</b>            | 40802810731030000058  | 40702810202200001152   |
| <b>Наименование банка</b>         | ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО)   | АО "АЛЬФА-БАНК"  |
| <b>Корр. счет:</b>                | 30101810345250000745  | 30101810200000000593   |
| <b>БИК</b>                        | 044525745   | 044525593  |

6. Подписанием настоящего Соглашения Арендодатель выражает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором за счет собственных средств комплекса ремонтно-строительных работ по ремонту (рестайлингу) (далее – «Работы») арендуемого Помещения без изменения целевого назначения, который включает: косметический ремонт Помещения, замену торгового оборудования, работы по перепланировке Помещения (расширение торгового зала (снос, возведение стен, не являющихся несущими) и т.д.) согласно приложению №1, замену вывески Арендатора, текущий ремонт фасада в границах Помещения согласно приложению №2. Данные работы Арендатор обязуется провести на следующих условиях:

6.1. Перепланировка и ремонт проводится Арендатором своими силами и за свой счет в соответствии с новой планировкой Помещения и визуализацией фасада с указанием мест размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов, которые являются Приложениями №№ 1 и 2 к настоящему Соглашению, соответственно.

6.2. Стороны обязуется перед началом Работ подписать Акт о начале Работ, а после окончания Работ Акт об окончании Работ.

6.3. После завершения Работ, указанных в Приложении № 1 и № 2 к Соглашению, Арендатор обязуется исполнить п.2.2.6 и п.2.2.7 Договора.

7. Стороны пришли к соглашению, что в период проведения Работ, указанных в п.6 настоящего Соглашения, Арендная плата устанавливается в следующем порядке:

Первый и второй месяц с даты подписания Акта о начале Работ Арендная плата составляет 1 275 000 (один миллион двести семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения).

Начиная с третьего месяца, исчисленных с даты подписания Акта о начале Работ, Арендная плата начисляется и уплачивается в соответствии с п.3.2 Договора и составит 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей в месяц (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения).

8. Компенсация стоимости произведенных Работ и возмещение Арендатору стоимости неотделимых улучшений производится в соответствии с п.2.1.14 Договора.

9. В пункте 2.4.9. внести изменения:

- «Приложение №3 к настоящему договору» заменить на «Приложение №1 к Дополнительному соглашению №2 от 04.07.2020г. к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.».

10. В пункте 2.1.14. Договора внести изменения:

«... фразу: «14, 3% (четырнадцать целых и три десятые процента)» заменить на фразу: «10% (десять процентов)».

11. Все остальные условия Договора остаются неизменными

12. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего Соглашения применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.



13. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.

14. Соглашение составлено в 4 (четыре) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. К соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение №1 Планировка помещения после перепланировки
- Приложение №2 Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- Приложение №3 Копия Выписки из ЕГРН на Помещение №1 и на Помещение № 2.

**16. Реквизиты и подписи Сторон:**

|                                   | Прежний Арендодатель                                    | Арендодатель  | Арендатор  |
|-----------------------------------|---|---|--|
| <b>Наименование:</b>              | Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Эрдни», | Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович                 | Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»  |
| <b>Адрес регистрации:</b>         | 101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1     | 359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г. Лагань, ул.Ю.Клыкова, дом № 14 | 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92  |
| <b>Адрес для корреспонденции:</b> | 101000, город Москва, улица Маросейка, д.4/2, стр.1     | 359220, Республика Калмыкия, Лаганский р-н, г.Лагань, ул.Ю.Клыкова, дом № 14  | 142784, Москва, Новомосковский АУ, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661<br>Тел. 8 (495) 662-88-88 |
| <b>ОГРНИП/ОГРН</b>                | 1127746729076   | 315081300000450   | 1027809237796  |
| <b>ИНН / КПП:</b>                 | 7709911849/770901001                                    | 622710125624  | 7825706086 / 784101001   |
| <b>Расчетный счет:</b>            | №40702810301200002777                                   | 40802810731030000058  | 40702810202200001152   |
| <b>Наименование банка:</b>        | АО «Альфа-Банк»   | ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО)   | АО "АЛЬФА-БАНК"  |
| <b>Корр. счет:</b>                | №30101810200000000593                                   | 30101810345250000745  | 30101810200000000593   |
| <b>БИК</b>                        | 044525393   | 044525745   | 044525593  |

от Прежнего Арендодателя:  
Генеральный директор



Арендодатель:  
Индивидуальный предприниматель  
Мостовой А.В./

от Арендатора:  
по доверенности

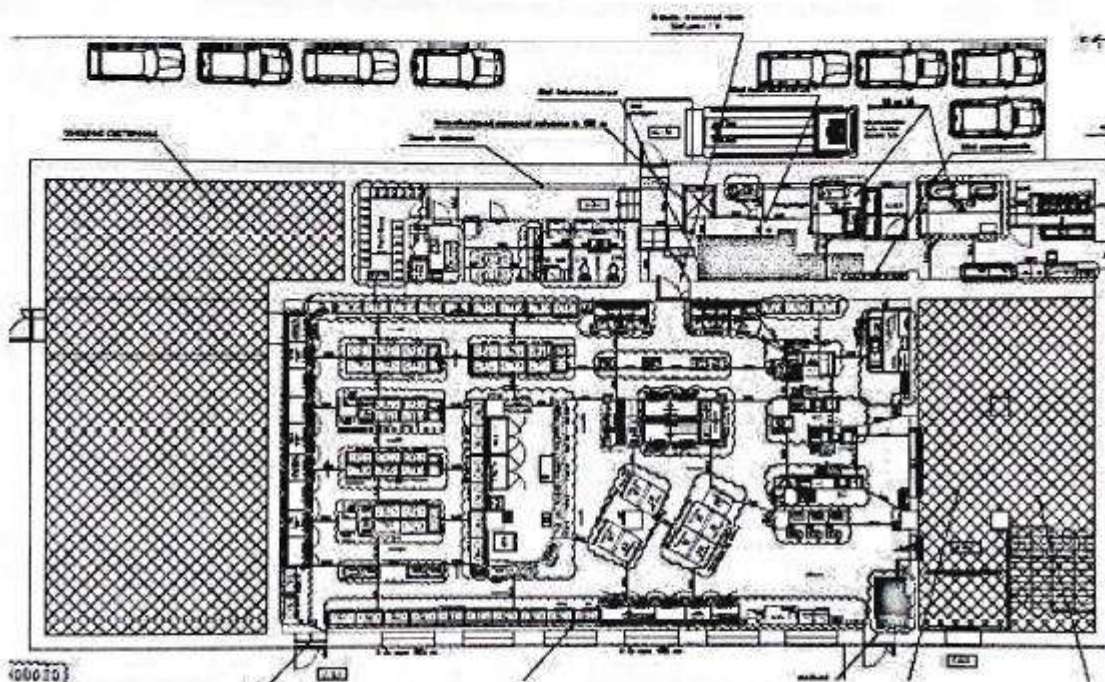


Кравченко П.А./



Приложение №1  
к Дополнительному соглашению №2  
от 04.07.2020г.  
к Договору №6363 аренды нежилого  
помещения от «07» сентября 2015г.

Планировка помещения после перепланировки.



от Прежнего Арендодателя:  
Генеральный директор

/Местовой О.В./  
Арендодатель  
Индивидуальный предприниматель  
  
/Местовой А.В./

от Арендатора:  
по доверенности

/Кравченко П.А./



Приложение №2  
к Дополнительному соглашению №2  
от 04.07.2020г.  
к Договору №6363 аренды нежилого  
помещения от «07» сентября 2019г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.



| Вывеска "Пятёрочка" |            | Логотип "5" |            | Панель-кронштейн "5" или "24" |            | Выполнил            |
|---------------------|------------|-------------|------------|-------------------------------|------------|---------------------|
| №                   | Размер, мм | №           | Размер, мм | №                             | Размер, мм | архитектор-дизайнер |
|                     | 750 x 3780 |             |            |                               |            | Быкова Л.Н.         |
|                     |            |             |            |                               |            |                     |
|                     |            |             |            |                               |            |                     |

от Преемника Арендодателя  
Генеральный директор

*[Signature]*  
/Мостовой О.В./  
Арендодатель  
Индивидуальный предприниматель  
Анатолий Владимирович Мостовой  
/Мостовой А.Д./

от Арендатора:  
по доверенности

*[Signature]*  
/Кравченко П.А./



**Приложение №3  
к Дополнительному соглашению №2  
от 04.07.2020г.  
к Договору №6363 аренды нежилого  
помещения от «07» сентября 2015г.**

**Копия Выписки из ЕГРН на Помещение №1 и на Помещение № 2.**

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.02.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение   |   |                        |                      |
|---|---|------------------------|----------------------|
| (на объект недвижимости)  |   |                        |                      |
| Лист №  | Раздела 1   | Всего листов раздела 1 | Всего листов выписки |
| 05.02.2020  | № 09/2020/011658506   |                        |                      |
| Кадастровый номер:  |   | 77:01:0060012:4647     |                      |
| Номер кадастрового квартала:                                      | 77:01:0060012   |                        |                      |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 07.12.2015  |                        |                      |
| Равноправный государственный учетный номер:                       | данные отсутствуют  |                        |                      |
| Адрес:  | 115093 Москва, р-н Замоскворечье, ул. Спасская № 8, д. 4а, стрита № |                        |                      |
| Площадь:  | 535,7   |                        |                      |
| Назначение:   | Нежилое помещение   |                        |                      |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |                        |                      |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | данные отсутствуют № 1  |                        |                      |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |                        |                      |
| Кадастровая стоимость, руб  | 63634523,26   |                        |                      |

|  |  |         |                                |
|--|--|---------|--------------------------------|
| Государственный регистратор<br>полном представительстве деятельности |  | подпись | ФГИС ЕГРН<br>инициалы, фамилия |
| М.П.   |  |         |                                |

| Помещение   |   |
|---|---|
| (на объект недвижимости)  |   |
| Лист №  | Раздела 1   |
| 05.02.2020  | № 09/2020/011658506   |
| Кадастровый номер: 77:01:0060012:4647   |   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:   | 77:01:0060012:1042  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:   | 77:01:0060012:3773, 77:01:0060012:3733                            |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав многоквартирного здания как самостоятельного комплекса:  |   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:   |   |
| Цели разрешенного использования:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:   | данные отсутствуют  |
| Сведения о кадастровом кооперативе:   | Денисова Руслан Ринатович №77-15-145, ООО "Центр правовой помощи" |
| Сведения об отнесении жилого помещения к отдельному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям специального жилищного назначения или жилищного фонда коммерческого использования: | данные отсутствуют  |

|  |  |         |                                |
|--|--|---------|--------------------------------|
| Государственный регистратор<br>полном представительстве деятельности |  | подпись | ФГИС ЕГРН<br>инициалы, фамилия |
| М.П.   |  |         |                                |

Помеще

Лист 1

05.02.

Кадастр

Кадастр

Кадастр

Кадастр

СВЕДЕНИЯ О ЦЕЛЯХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СВЕДЕНИЯ О ВКЛЮЧЕНИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВЫХ КООПЕРАТИВАХ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОТНЕСЕНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ К ОТДЕЛЬНОМУ ВИДУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, К ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ СПЕЦИАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ИЛИ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



| ИДЕНТИФИКАЦИЯ  |  | (по объекту недвижимости) |                                |                       |
|--|--|---------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Лист №   | Раздел 1   | Всего листов раздела 1:   | Всего разделов:                | Всего листов выписки: |
| 06.02.2020   | № 99/2020311858565   |                           |                                |                       |
| Кадастровый номер:   |  | 77:01:0060011:0047        |                                |                       |
| Статус выписки об объекте недвижимости:                      | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                           |                                |                       |
| Особые отметки:  | Этаж 1: помещения I - комнаты 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 3е, 3ж, 3з, 3и, 3о. Сведения предоставляются для информации раздела 8 отсутствующим. |                           |                                |                       |
| Получатель выписки:  | Мосовой Руслан Олегович  |                           |                                |                       |
| Государственный регистратор<br>полное наименование должности |  |                           | ФГИС ЕГРН<br>инициалы, фамилия |                       |

М.П.

Лист 2

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

| ИДЕНТИФИКАЦИЯ  |   | (по объекту недвижимости) |                                |                       |
|--|---|---------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Лист №   | Раздел 2  | Всего листов раздела 2:   | Всего разделов:                | Всего листов выписки: |
| 06.02.2020   | № 99/2020311858565  |                           |                                |                       |
| Кадастровый номер:   |   | 77:01:0060011:0047        |                                |                       |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. Мосовой Руслан Олегович  |                           |                                |                       |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность. № 77:01:0000012:0047-77:011/2019-6 от 16.04.2019  |                           |                                |                       |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | <p>Аренда, ул. Большая Серпуховская, д.46, стр.34:</p> <p>1) этаж 1, помещение I - комната 2; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>2) этаж 1, помещение I - комната 2а; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>3) этаж 1, помещение I - комната 2б; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>4) этаж 1, помещение I - комната 3; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>5) этаж 1, помещение I - комната 3а; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>6) этаж 1, помещение I - комната 3б; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>7) этаж 1, помещение I - комната 3в; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>8) этаж 1, помещение I - комната 3г; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>9) этаж 1, помещение I - комната 3д; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>10) этаж 1, помещение I - комната 3е; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>11) этаж 1, помещение I - комната 3ж; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>12) этаж 1, помещение I - комната 3з; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>13) этаж 1, помещение I - комната 3и; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> <p>14) этаж 1, помещение I - комната 3о; назначение: нежилое, площадь 0 кв.м</p> |                           |                                |                       |
| дата государственной регистрации:  | 17.01.2017  |                           |                                |                       |
| номер государственной регистрации:   | 77:01:0000012:0047-77:003/2017-2  |                           |                                |                       |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | 7 лет с даты государственной регистрации  |                           |                                |                       |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Общество с ограниченной ответственностью "Агретор", ИНН: 7825706086   |                           |                                |                       |
| основание государственной регистрации:   | Договор аренды нежилого помещения от 07.09.2015 №6363, дата регистрации 17.01.2017, №77-77:003-77:001/002/2016-875/1; Дополнительное соглашение от 01.11.2016 №1  |                           |                                |                       |
| 5. Заключенные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |                           |                                |                       |
| 6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |                           |                                |                       |
| 7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |                           |                                |                       |
| 8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   | данные отсутствуют  |                           |                                |                       |
| 9. Проверены ли и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных взысканий и арестов государственной регистрации прав (арестов, арестованных прав), ограничивающих права на объект недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |                           |                                |                       |
| 10. Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, ограничивающих права без объявления в суде начала срока этого вида, ареста:   | данные отсутствуют  |                           |                                |                       |
| Государственный регистратор<br>полное наименование должности   |   |                           | ФГИС ЕГРН<br>инициалы, фамилия |                       |

М.П.

8



**ФГИС ЕГРН**  
полное наименование органа регистрации прав

Лист № 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.02.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

|   |  |                                      |                      |
|---|--|--------------------------------------|----------------------|
| Помещение   |  |                                      |                      |
| <small>(код объекта недвижимости)</small>                             |  |                                      |                      |
| Лист №  | Раздел 1   | Всего листов раздела 1               | Всего листов выписки |
| 05.02.2020  | № 99/2020/311566648  |                                      |                      |
| Коды градостроительного назначения:                                   |  | 77:01:0006012:4049                   |                      |
| Номер кадастрового квартала:  | 77:01:0006012  |                                      |                      |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                  | 07.12.2015   |                                      |                      |
| Ранее принадлежавший государственный или муниципальный учетный номер: | линия отсутствует  |                                      |                      |
| Адрес:  | 115093 Москва, р-н Замоскворечье, ул Серпуховская Б., д 46, строа 34 |                                      |                      |
| Площадь:  | 123,3  |                                      |                      |
| Назначение:   | Нежилое помещение  |                                      |                      |
| Назначение:   | Нежилое помещение  |                                      |                      |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места:     | линия отсутствует № 1  |                                      |                      |
| Вид жилого помещения:   | линия отсутствует  |                                      |                      |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 20924982,84  |                                      |                      |
| Государственный регистратор   |  | ФГИС ЕГРН                            |                      |
| <small>полное наименование должности</small>                          |  | <small>наименование, фамилия</small> |                      |
| М.П.  |  |                                      |                      |

|   |   |
|---|---|
| Помещение   |   |
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |   |
| Лист №  | Раздел 1  |
| 05.02.2020  | № 99/2020/311566648   |
| Коды градостроительного назначения:   |   |
| 77:01:0006012:4049  |   |
| Кадастровые номера земель объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:  | 77:01:0006012:3042  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:   | 77:01:0006012:3773, 77:01:0006012:3733                              |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | линия отсутствует   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:  |   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:   |   |
| Виды разрешенного использования:  | линия отсутствует   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:   | линия отсутствует   |
| Сведения о кадастровом инвентаре:   | Девисова Руфина Рукинина №77-15-145, ООО "Центр правовой поддержки" |
| Сведения об отнесении объектов недвижимости к территории под видам земель коммунального жилищного фонда, к жилищным помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | линия отсутствует   |
| Государственный регистратор   |   |
| <small>полное наименование должности</small>  |   |
| М.П.  |   |
| ФГИС ЕГРН   |   |
| <small>наименование, фамилия</small>  |   |



|  |  |
|--|--|
| Помещение                                |  |
| <small>(или объект недвижимости)</small> |  |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>         | Всего листов раздела <u>1</u> : _____  |
| 05.02.2020 № 99/2020/311556648           | Всего разделов: _____  |
| Кадастровый номер:                       | 77-01-0006012-0049   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |
| Специальные отметки:                     | Этаж 1: помещения 1, комнаты 4, 5, 6, 13, 14, 19 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                      | Мостовой Руслан Олегович   |
| Государственный регистратор              |  |
| полное наименование должности            | подпись  |
| М.П.                                     |  |
| ФГИС ЕГРН                                |  |
| инициалы, фамилия                        |  |

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

Раздел 2

|  |  |
|--|--|
| Помещение  |  |
| <small>(или объект недвижимости)</small>   |  |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : _____                                |
| 05.02.2020 № 99/2020/311556648   | Всего разделов: _____  |
| Кадастровый номер:   | 77-01-0006012-0049   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. Мостовой Анатолий Владимирович                                  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 77-01-0006012-0049-77-011/2019-3 от 16.04.2019 |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано  |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:   | лишние отсутствуют   |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | лишние отсутствуют   |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | лишние отсутствуют   |
| 8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   |  |
| 9. Превращение в течение и в силу государственной регистрации в право собственности, в право аренды или в право ипотеки (дольщик, арендатор, ипотечник) и, наоборот, права или обременения объекта недвижимости, связанного с объектом недвижимости: | лишние отсутствуют   |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, обременения права без необходимости в силу закона государственного лица, органа:   | лишние отсутствуют   |
| Государственный регистратор  |  |
| полное наименование должности  | подпись  |
| М.П.   |  |
| ФГИС ЕГРН  |  |
| инициалы, фамилия  |  |

от Арендодателя:  
Генеральный директор  
/Мостовой О.В./  
Арендодатель:  
Индивидуальный предприниматель  
/Мостовой А.В./

от Арендатора:  
по доверенности  
/Кравченко П.А./





Удобно для просмотра в формате PDF  
Полное наименование: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
ИНН: 77-07-0006017  
Юридический адрес: Москва, ул. Мухоморова, д. 41, стр. 1  
Исх. №: 47 от 04.05.2021  
Исх. №: 0006017-4049-47/05/2021-5  
САБЕРОВ Р.И.  
2021




**Дополнительное соглашение № 3  
к Договору № 6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г.**

город Москва

«05» ноября 2020 года

Индивидуальный предприниматель Мостовой Анатолий Владимирович, ОГРНИП 315081300000450, ИНН 622710125624, паспорт гражданина Российской Федерации 85 18 560438, выдан МВД по Республике Калмыкия 01 февраля 2019 года, код подразделения 080-005, зарегистрирован по адресу: Республика Калмыкия р-н Лаганский, гор. Лагань, ул. Ю. Клыкова, дом 14, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №78997, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, адрес для корреспонденции: 142000, г. Москва, г. Московский, Киевское шоссе, 22-й км, домовл.б, стр. 1, Бизнес-центр «ComCity», Бокс №41, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании доверенности от 12.02.2020 года, бланк серия 77 АГ 3739028, удостоверенной Асиевой Аминой Руслановной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2020-2-1281, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/ «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – «Соглашение») к Договору №6363 аренды нежилого помещения от «07» сентября 2015г (далее по тексту «Договор»), расположенное по адресу: г. Москва, улица Большая Серпуховская, дом 46, строение 34, с кадастровыми номерами 77:01:0006012:4047, 77:01:0006012:4049, о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.12. Договора в следующей редакции:  
На момент подписания настоящего Договора Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения.  
При переходе Арендатора на общую систему налогообложения арендная плата, подлежащая перечислению Арендодателю, подлежит увеличению на сумму НДС, и трактуется, как Арендная плата кроме того НДС.
2. Все остальные условия Договора остаются неизменными.
3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего Соглашения применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.
4. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора.
5. Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

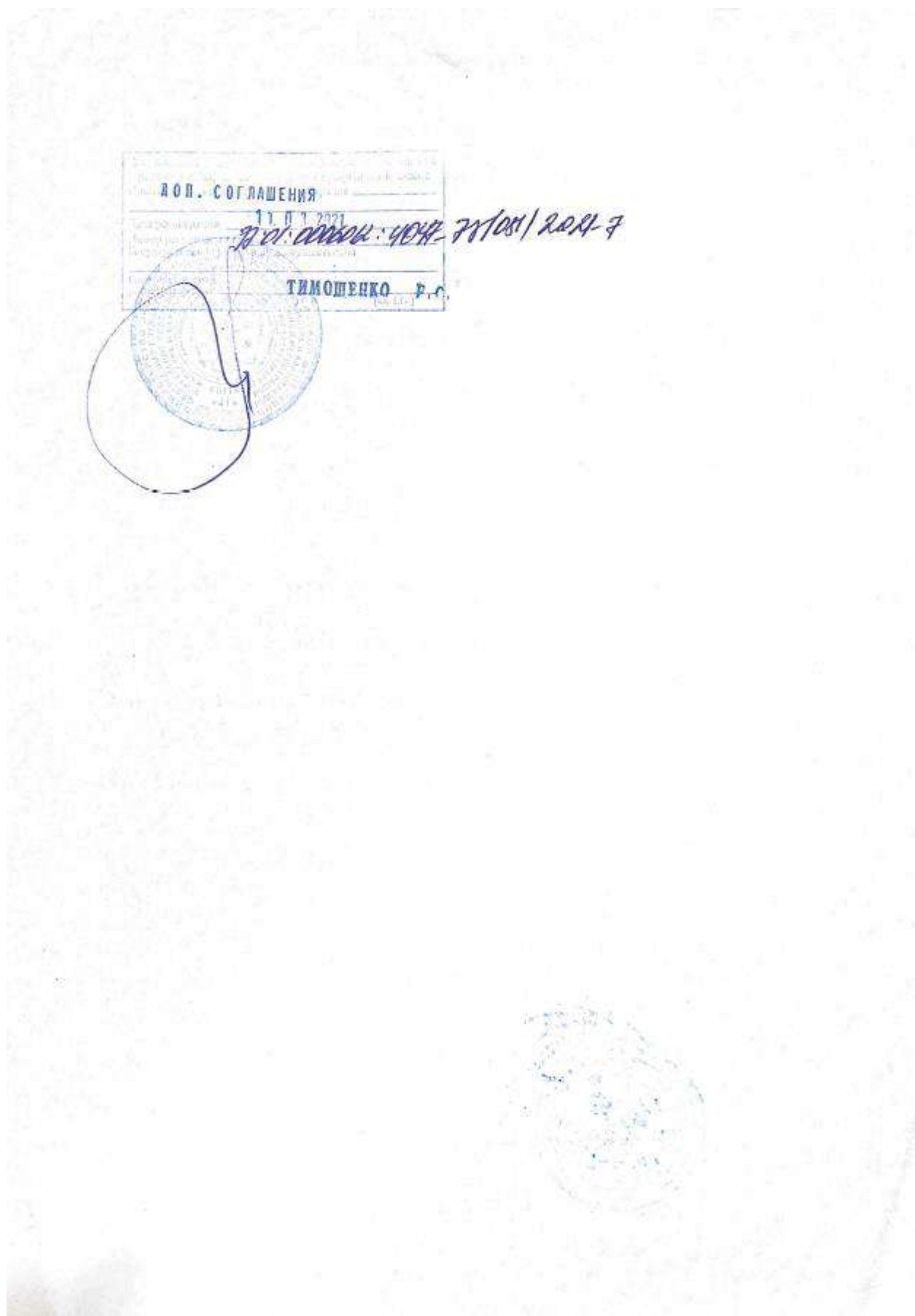
Арендодатель:  
Индивидуальный предприниматель

  
/Мостовой А.В./  


от Арендатора:  
по доверенности


  
/Кравченко П.А./  





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

|                      | Владелец сертификата: организация, сотрудник   | Сертификат: серийный номер, период действия                                  | Дата и время подписания   |
|----------------------|--|--|---|
| Подписи отправителя: |  ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ"<br>Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор   | 0107868D00EAABA7B44C500CFF82EE4ECB<br>с 30.06.2020 11:25 по 30.06.2021 11:25 | 19.04.2021 17:30 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
| Подписи получателя:  |  ООО УК "Альфа-Капитал"<br>Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора,<br>Финансовый директор | 01DFC26400E2AB2E874893492CB381AE8F<br>с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56 | 19.04.2021 17:45 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |