



ИО-0720-71

Отчет об оценке

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

Дата оценки 10 августа 2020 года

Дата составления отчета 10 августа 2020 года

Заказчик ООО УК «Альфа-Капитал»

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

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 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 № 2 от 07 августа 2020 г. к Договору № 2/19-о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89 (далее – Объект оценки) по состоянию на 10 августа 2020 года (дата оценки).

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

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

Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 10 августа 2020 года составляет:

162 000 000 (Сто шестьдесят два миллиона) рублей без учета НДС.

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

С уважением,

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



Оценщик I категории
Овчинников В.С.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Состав Объекта оценки	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	12
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	13
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	13
3.5. Описание Объекта оценки	19
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	26
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	26
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	27
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	30
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	32
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	40
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	45
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	51
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	51
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	52
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	55
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	55
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	55
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	60
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	64
6.3. Доходный подход	64
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	64
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	66
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	78
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)</i>	79
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	80
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	81
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	83
ПРИЛОЖЕНИЯ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	115



Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 2 от 07 августа 2020 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-0720-71 от 10 августа 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 215 301 241 руб. с НДС Доходный: 173 356 654 руб. с НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 10 августа 2020 года составляет: 162 000 000 (Сто шестьдесят два миллиона) рублей без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток». Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок, ограничения (обременения) права - аренда
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток
Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества	Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата определения стоимости оцениваемого имущества	10 августа 2020 г.
Допущения, на которых основывалась оценка	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.



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

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр-т, д. 27/21, оф. 13
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 г., страховщик – СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.



Показатель	Характеристика
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	7 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».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр-т, д. 27/21, оф.13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

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

4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу



составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

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

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

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

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

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

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

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

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

Специальные допущения и ограничения

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

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

15. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенно-



сти, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и прогнозируема. По мнению Оценщика, на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

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.

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

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

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

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

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 2 от 07 августа 2020 г. к Договору № 2/19-о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 26 ноября 2019 г. является:

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



77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89.

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 21 октября 2019 г.;

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

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

Поэтажный план по состоянию на 01 августа 2018 г.;

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

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

Договор аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г.;

Платежные поручения в количестве 9 шт.;

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иные источники

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



3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок: ООО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ». Право собственности на земельный участок: г. Москва.
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» (ИНН 7724480410; ОГРН 1197746398464, дата регистрации 21.06.2019 г.)
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ¹	Аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Данные не предоставлены

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 октября 2019 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.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

Общая информация²

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 692 466 чел. (2020)³, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

¹ 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

² Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>

³ Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2020 года и в среднем за 2019 год. URL: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/PrPopul2020.xls>



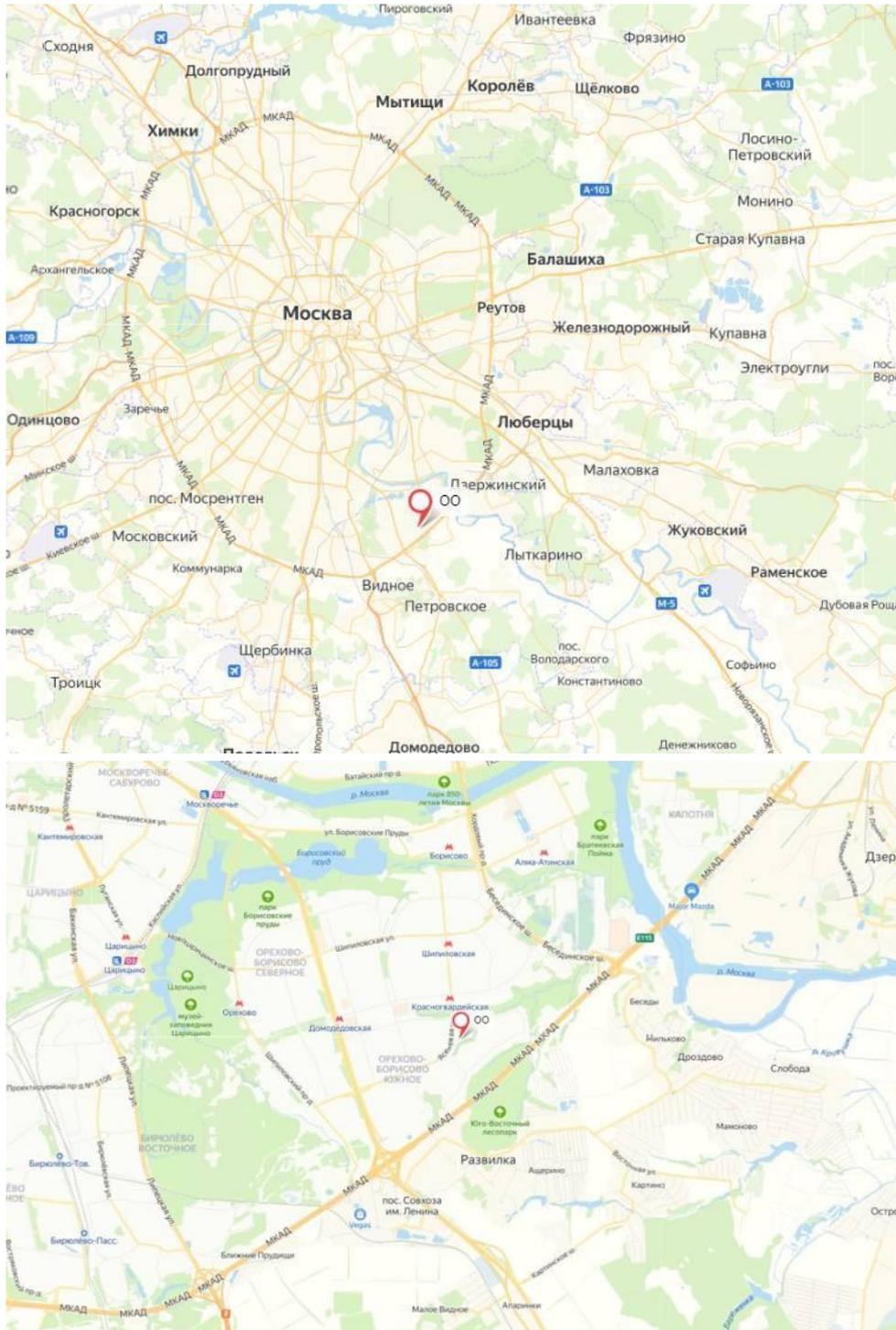


Рис. 1. Месторасположение оцениваемого объекта (ОО) на карте г. Москвы⁴

Объект оценки расположен в Южном административном округе. Южный административный округ⁵ (ЮАО) - один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 796 267 чел. (2020). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющих территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблин-

⁴ Источник картографической информации. URL: <https://street-moscow.ru/yuzhnyj-okrug.html>

⁵ Википедия. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Южный_административный_округ; Префектура ЮАО. URL: <https://uao.mos.ru/our-district/about-the-district/>



ско-Дмитровской, Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

Южный округ занимает площадь 131,177 км² — это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса.

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

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

Район Орехово-Борисово Южное⁶

Район Орехово-Борисово Южное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 510 гектаров в нём насчитывается 10 улиц и 1 станция метро (Домодедовская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 137 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Орехово-Борисово Южное и прочие районные органы власти.

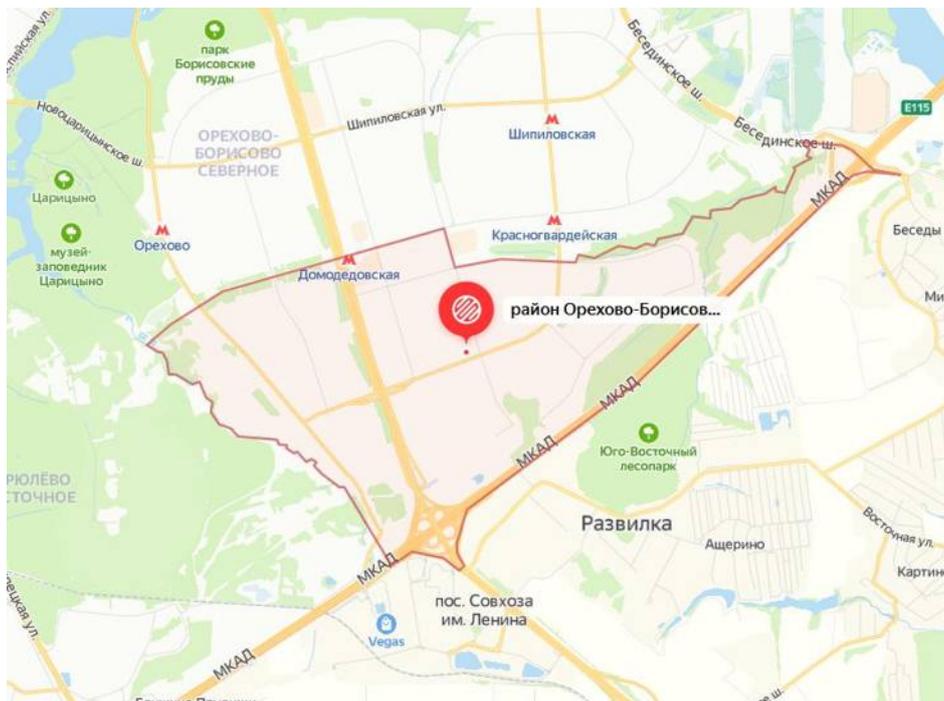


Рис. 2. Район Орехово-Борисово Южное на карте г. Москвы⁷

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

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

⁶ Район Орехово-Борисово Южное. URL: http://mosopen.ru/region/orehovo-borisovo_yuzhnoe

⁷ Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты





Рис. 3. Расположение объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы⁸

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

Объект оценки расположен в $\approx 0,37 \text{ км}^9$ от станции метро «Зябликово» (4 мин. пешком).

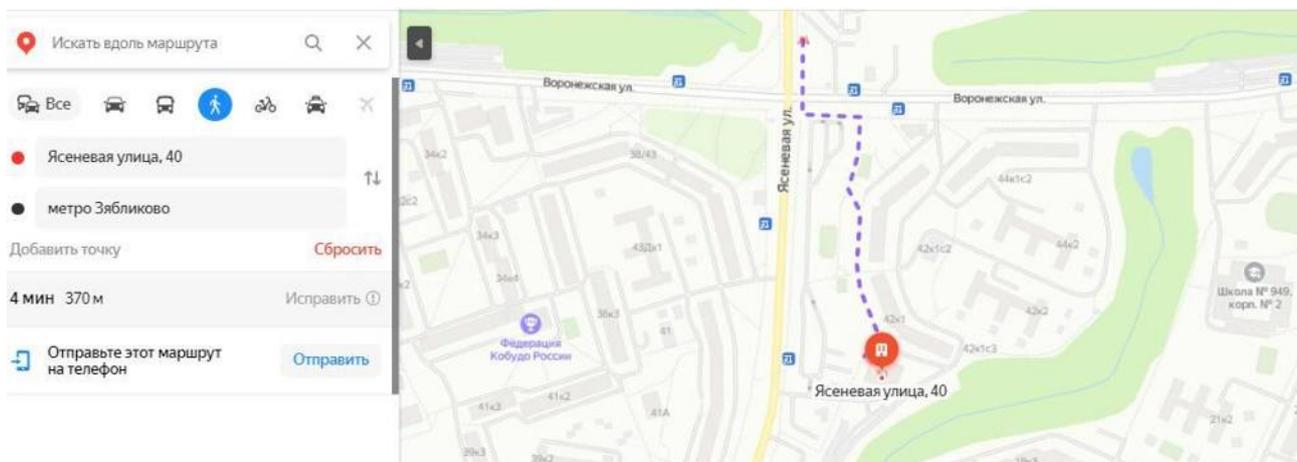


Рис. 4. Расстояние от объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹⁰

Парковка на прилегающей территории к зданию стихийная.

⁸ Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты

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

¹⁰ Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты



Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

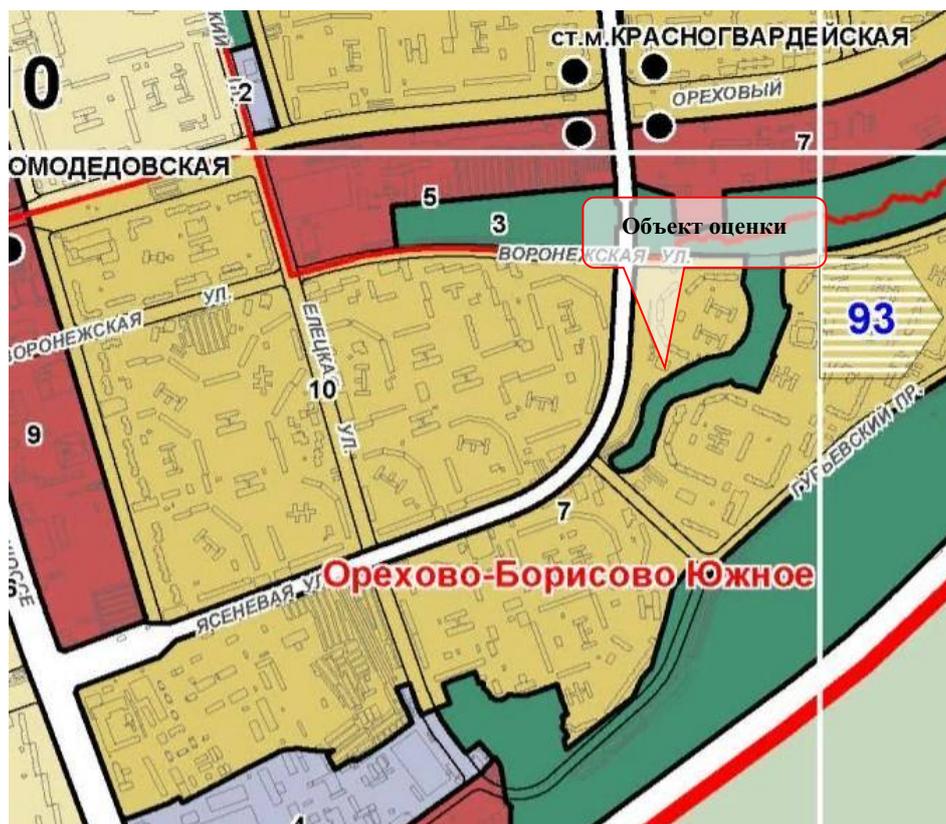


Рис. 5. Карта границ территориальных зон (фрагмент)¹¹

¹¹ Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/





Рис. 6. Условные обозначения карты границ территориальных зон (фрагмент)¹²

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

Выводы по результатам описания местоположения

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

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

¹² Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/



3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание оцениваемого здания¹³

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:05:0011009:1100
Адрес	115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40
Кадастровая стоимость	75 807 956,47 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	Торговое
Год постройки	1989
Количество этажей	1
Общая площадь дома, кв. м	770,8 кв. м
Материал стен	Крупнопанельные
Материал перекрытий	н/д
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Физическое состояние здания	Хорошее
Вход	Отдельный с улицы
Состояние внутренней отделки	Хорошее, стандартная отделка
Описание внутренней отделки	Оконные заполнения: металлопластиковые; Дверные заполнения: металлопластиковые; Отделка стен: покраска; Отделка потолков: подвесные потолки; Отделка полов: плитка.

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

Таблица № 7. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению 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 Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁴:

- «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

¹³ Описание составлено Оценщиком по предоставленным Заказчиком данным и по данным сайта Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVFLTsMwFDwLC9a205TQ7kxbFVRo6Q_qbCIntZJU-cm1-exAnAikbkDiDOmNsOOIsmm7wPJm_ObNzHsGLlgAN6MPcUhfFnGc0UZI4Z15_bpDQx0aD_hg5EF_hAWqgPoSzJrg_SBgh4P6nXxFOP9xzMFT97kGLjnWEoCMeMyEqpONBdlkRtq3BqDtrQTxpwLvroWVBIMBUawR5JnieJlWdCgqniPIgwoFepK6uK-yJ54IB0sFdbzi_uehNdMmXcbKMs1D5aBm69DKZAU4baguhiNqi7Vh2S5c5C7Ui-aNjJQkRXLLqWjorFgjDiXK5Vo5WtYeIoFx4Rb6OTUezZV45Y4q-fdm-le_IV7kpP7av5Wf5XW5MokIEEZ2xJ6FT2Y7RYkIkLGVZbZT7K5NbA5YFMvU5zQLmqcQI16km8_WCDr71ShSo05j0XrwEBNnN33-oho_DSOWEVY8MhOTMQFqobepARTpfwPg2Tc8b--8jPvkBEHjXpA!!/p0/IZ7_01HAIA42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:7:2001:7249&dbName=firLite®ion_key=177

¹⁴ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2016, том II. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.*



- оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евро-стандарт».
- 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.



Фото 1. Внешний вид здания





Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид здания





Фото 4. Внешний вид здания



Фото 5. Внешний вид здания





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



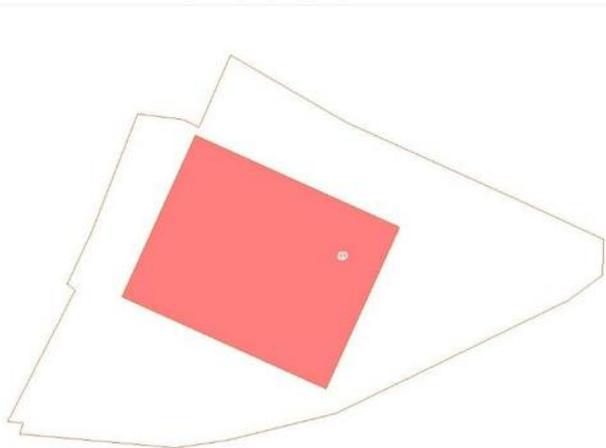


Фото 16. Состояние помещений



Фото 17. Состояние помещений

Таблица № 8. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40
Кадастровый номер	77:05:0011009:89
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2018 г.	93 599 279,68
Общая площадь, кв. м	2 648
Общая площадь, сот.	26,48
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	<p>План земельного участка 77:05:0011009:89</p> 
Фактическое (текущее) использование	Магазин
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенный по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясеневая, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100
Наличие незарегистрированных строений на участке	Отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, водоснабжение, теплоснабжение на участке
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Отсутствуют
Площадь застройки, кв. м	Нет данных



Наименование	Земельный участок
Соответствие / несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию	Соответствует
Организованные подъездные пути	Имеются
Имущественные права	Право собственности на земельный участок: г. Москва; право аренды на земельный участок: ООО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»
Ограничения (обременения) права	Аренда

3.6. Назначение и текущее использование объекта оценки

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

На дату оценки здание передано в аренду по Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. (сроком на 10 лет) (с учетом Дополнительного соглашения №1 от 10 ноября 2019 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.) и по Договору аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г. (сроком на 5 лет). Дополнительное соглашение №1 от 10 ноября 2019 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. и Договор аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г. не прошли процедуру государственной регистрации по состоянию на дату оценки, но фактически являются заключенными и действуют.

Согласно Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. с учетом Дополнительного соглашения №1, минимальная ставка арендной платы за помещение общей площадью 668,9 кв. м на дату оценки составляет 1 440 000 руб. в месяц без НДС (1 728 000 руб. в месяц с НДС) или 31 000 руб./кв. м в год с НДС. Арендатор обязан содержать помещения в чистоте, порядке и исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Данная ставка арендной платы не включает в себя коммунальные платежи (п. 3.16 Договора №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.). Начиная с 3 (третьего) года с момента (даты) подписания Акта приема-передачи Здания, Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы, ежегодно автоматически увеличивается на 4 (четыре) процента от предыдущего установленного размера Минимальной ставки арендной платы, путем направления Арендатору уведомления не позднее чем за 1 (один) месяц до даты изменения размера Минимальной ставки арендной платы.

По Договору аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г. ставка арендной платы за помещение общей площадью 47,30 кв. м на дату оценки составляет 161 000 руб. в месяц, НДС не облагается без учёта коммунальных платежей (оплачиваются Арендатором отдельно согласно п. 4.1.3 Договора аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г.) или 40 875,67 руб./кв. м в год.

Совокупный доход от оцениваемого здания таким образом составляет $1\,440\,000 + 161\,000 = 1\,601\,000$ руб., что соответствует арендной ставке 29 909,70 руб./кв. м в год с НДС.

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, рыночная арендная ставка за оцениваемый объект недвижимости на дату оценки составляет 30 968 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 3%. С учетом состава арендной ставки оцениваемых помещений (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате переменной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия недозагрузки помещений, наличия ежегодной индексации) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

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

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



Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁶																																																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2020 г. составил в текущих ценах 25 317,7 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2019 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2020 г. по отношению к ценам I квартала 2019 г. составил 99,9%.	По итогам 2017 года составил в текущих ценах 15 724,9 млрд руб. ¹⁷ Рост валового регионального продукта (ВРП) в Москве в 2019 г. ожидается на уровне 2,4% к показателю 2018 г. ¹⁸																																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в июне 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в I полугодии 2020 г. - 96,5%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,8%, в I полугодии 2020 г. - 94,8%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,6%, в I полугодии 2020 г. - 97,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2020 г. составил 842,7 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2020 г. - 3 720,1 млрд рублей, или 99,5%.	Индекс промышленного производства в январе-мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,7%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил: в январе-мае 2020 года 299 468,2 млн рублей, или 87,7 % к январю-маю 2019 года.																																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁹ <table border="1" data-bbox="343 1153 917 1659"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 1 кв. 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,17%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>11,63%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,99%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>3,11%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,46%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>3,58%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,87%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,60%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,82%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,25%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,87%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,58%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>3,99%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 1 кв. 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,17%	Добыча полезных ископаемых	11,63%	Обрабатывающие производства	14,99%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,11%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,46%	Строительство	3,58%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,87%	Транспортировка и хранение	6,60%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,82%	Деятельность в области информации и связи	2,25%	Деятельность финансовая и страховая	4,87%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,58%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,99%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²⁰ <table border="1" data-bbox="941 1153 1436 1659"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2017 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,1%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>12,9%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>29,7%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>7,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>6,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2017 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%	Обрабатывающие производства	12,9%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	4,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	29,7%	Транспортировка и хранение	7,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	6,5%	Деятельность финансовая и страховая	1,4%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%
Наименование вида экономической деятельности	За 1 кв. 2020 г.																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,17%																																																					
Добыча полезных ископаемых	11,63%																																																					
Обрабатывающие производства	14,99%																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,11%																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,46%																																																					
Строительство	3,58%																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,87%																																																					
Транспортировка и хранение	6,60%																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,82%																																																					
Деятельность в области информации и связи	2,25%																																																					
Деятельность финансовая и страховая	4,87%																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,58%																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,99%																																																					
Наименование вида экономической деятельности	За 2017 г.																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%																																																					
Обрабатывающие производства	12,9%																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																					
Строительство	4,2%																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	29,7%																																																					
Транспортировка и хранение	7,0%																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																																																					
Деятельность в области информации и связи	6,5%																																																					
Деятельность финансовая и страховая	1,4%																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%																																																					

¹⁵ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – июнь 2020 года» (опубликовано 17.07.2020) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://www.gks.ru/compendium/document/50800>

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

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

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

¹⁹ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 18.06.2020) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

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



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁵		Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁶	
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,20%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	8,7%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,07%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,6%
	Образование	3,69%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,3%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,77%	Образование	2,2%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,14%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,8%
	Предоставление прочих видов услуг	0,54%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,67%	Предоставление прочих видов услуг	0,7%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июне 2020 г. составил 2 623,5 млрд рублей, или 92,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2020 г. – 15 177,0 млрд рублей, или 93,6%.		В мае 2020 года оборот оптовой торговли составил 1 852,0 млрд рублей, или 76,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2019 года. Оборот розничной торговли в январе-мае 2020 г. составил 90,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года	
Индекс потребительских цен	В июне 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары -100,2%, непродовольственные товары -100,3%, услуги - 100,1%. Цены на непродовольственные товары в июне 2020 г. выросли на 0,3% (в июне 2019 г. -на 0,2%). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2020 г. составил 100,3%, с начала года -101,8% (в июне 2019 г. -100,2%, с начала года -102,1%).		Индекс потребительских цен в мае 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, за январь-май 2020 г. – 101,9% с начала года.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2020 г. составила 50 747 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,0% (в январе-мае 2020 г. - на 6,2%). Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,7%, в I полугодии 2020 г. по сравнению с I полугодием 2019 г. снизились на 3,1%. В июне 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).		Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2020 года, по оперативным данным составила 101 551,2 рубля и уменьшилась по сравнению с апрелем 2019 года на 1,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2020 года составила 96,6% к уровню апреля 2019 года. На конец апреля 2020 года уровень регистрируемой безработицы составил 1,1% от численности рабочей силы.	
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве ²¹			
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 17 июля 2020 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». Прогноз по рейтингам — «Стабильный» ²² По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). ²³ 08 февраля 2020 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом. ²⁴		Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А). ²⁵	

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

²² S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 17 июля 2020 г. // <https://www.interfax.ru/business/717944>

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

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



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁶
	<p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>	
<p>Политическая обстановка и иные факторы</p>	<p>Внешние условия, в которых придется развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем.</p> <p>Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и сложно прогнозируема.</p> <p>Краткосрочное влияние пандемии на общемировой экономической рост, деловую активность и поведение отдельных лиц неоспоримы, и, хотя, согласно текущему консенсусу, восстановление мировой экономики произойдет во второй половине 2020 года, точные сроки возобновления роста и его темпы неизвестны. Тем не менее с точки зрения прямого воздействия этот фактор представляется более сильным, но и более краткосрочным, чем ценовая война на рынке нефти. Его влияние выразится во временной заморозке бизнес- и общественной активности, в базовом сценарии продлится один-два месяца и в наибольшей степени воздействует на сегмент гостиничной и торговой недвижимости.</p> <p>Влияние произошедшего на рынке нефти и на валютном рынке на рынок недвижимости более предсказуемо. В предыдущие кризисы изменение валютного курса приводило к стремлению пересмотреть условия договора аренды. Однако к текущему времени процесс перехода в рублевую зону практически завершился, валютные договоры остались лишь в rпiпе-объектах (как в ТЦ, так и в офисах Москвы), поэтому в текущий период времени влияния на уже заключенные контракты валютный шок не окажет.</p> <p>Маловероятно, что снижение курса рубля повлияет и на поведение собственников, которые продолжают номинировать ставки в валюте, так как масштабы этого шока недостаточно велики.</p> <p>Данный период неопределенности, вызванный распространением коронавирусной инфекции и ценовой войной на рынке нефти, окажет существенное влияние на рынок недвижимости. В краткосрочном мы видим приостановку реализации многих сделок на рынке коммерческой недвижимости, как по аренде, так и по купле-продаже. После чего и продавцы, и покупатели переоценят риски и возобновят активные действия²⁶.</p> <p>В Счетной палате РФ заявили, что «ситуация с эпидемией коронавируса, безусловно, окажет негативное влияние на мировую и российскую экономику. Сейчас делать конкретные оценки масштабов потерь затруднительно, поскольку все будет зависеть от того, как ситуация будет развиваться дальше».</p> <p>Распространение пандемии коронавируса и ограничительные меры, принимаемые правительствами как в мире, так и в России, приведут к временному, но значительному снижению экономической активности в течение ближайших месяцев. Сроки возвращения экономики в нормальный режим будут в первую очередь определяться скоростью смягчения ограничительных мер.</p> <p>С начала мая 2020 г. наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19. Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов возросли с 19 (21.04.20 г.) до 42,37 (02.07.20 г.) долл. США/барр).</p> <p>В июне 2020 г. деловая активность в российской экономике начала восстанавливаться. Ослабление ограничительных мер в сочетании с бюджетными мерами поддержки домохозяйств и корпоративного сектора и отложенный спрос способствовали росту потребительской активности, наметилось восстановление инвестиционного спроса. Вместе с тем на рынке труда сохранялись неблагоприятные тенденции. Снижение доходов, неполное снятие ограничений на работу предприятий сферы услуг, а также слабый внешний спрос продолжают сдерживать восстановление деловой активности в течение 2020 г., способствуя сохранению сдержанного спроса в экономике. Объем ВВП в 2020 г., по оценкам Банка России, снизится на 4,5 – 5,5%. Влияние совокупного спроса на темпы роста потребительских цен останется дезинфляционным²⁷.</p>	

²⁵ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

²⁶ По материалам:

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

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

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

«Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897>

²⁷ Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №6 (54) июнь 2020 года (дата публикации 28.06.2020 г.) https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29098/EC_2020-06.pdf



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.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

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

Выводы:

В январе-мае 2020 года в г. Москва отмечалось снижение объемов промышленного производства, строительства и розничной торговли. Однако, указанные показатели могут улучшиться во втором полугодии 2020 г. вследствие повышения оборотов торговли, роста объема производства. Однако, в связи с значительным снижением экономической активности, что приводит к снижению покупательской способности населения и организаций, на рынке недвижимости наблюдается ситуация неопределенности.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

Классификация торговых объектов по размерам²⁸.

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

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



непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания.;

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

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



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

Краткий обзор торгового рынка Москвы

	П1 2018	П1 2019	П1 2020
 Общее количество площадей, тыс. м ²	7 041 000	7 240 000	7 645 000
 Новое предложение за период, м ²	98 500	105 000	284 200
 Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4
Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%

Рис. 7. Основные индикаторы рынка Москвы²⁹

Предложение. За апрель-июнь 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Столица» (GLA 8,5 тыс. кв. м), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. кв. м) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. кв. м).

Всего по итогам I полугодия 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. кв. м. Это самый высокий показатель ввода в I полугодии за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в первом полугодии, составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г. По результатам первого полугодия общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м - таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей.

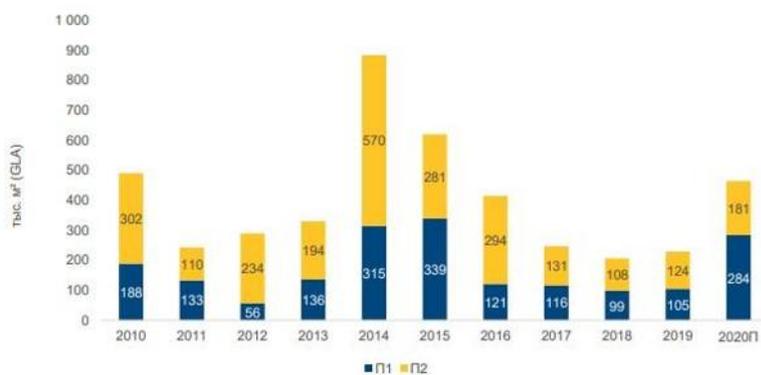


Рис. 8. Ввод торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников по полугодиям, 2010–2020 гг.³⁰

²⁹ Торговая недвижимость. г. Москва. 1 полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>

³⁰ Торговая недвижимость. г. Москва. 1 полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>



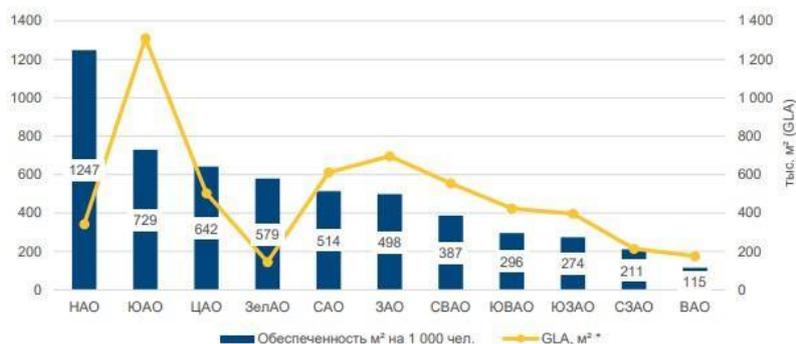


Рис. 9. Обеспеченность и распределение торговых площадей по административным округам г. Москвы³¹

Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за I полугодие 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах.

С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%).

На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в I полугодии 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возрос до 10,2%.

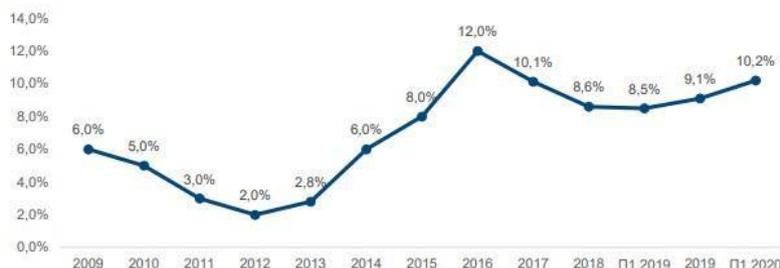


Рис. 10. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы³²

Ряд торговых центров, ранее планировавшихся к открытию в I полугодии 2020 г., в частности ТРЦ «Щелковский» (GLA 70,0 тыс. кв. м), ТРЦ «Гравитация» (GLA 18,5 тыс. кв. м) и торговая часть 2-й очереди «Смоленский Пассаж» (GLA 14,8 тыс. кв. м), перенесли свое открытие на конец 2020 г. Также на III квартал 2020 г. было сдвинуто открытие торговых центров компании ADG Group (суммарная площадь GLA 38,7 тыс. кв. м). Таким образом, на данный момент годовой объем ввода планируется на уровне 464,8 тыс. кв. м. Однако с учетом имеющихся рисков задержки проектов, перенесенных на более поздний срок, фактический ввод может оказаться ниже заявленного на текущий момент.

Спрос. В первые шесть месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca, Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ». Большинство ритейлеров со II квартала предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые.

³¹ Торговая недвижимость. г. Москва. I полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>

³² Торговая недвижимость. г. Москва. I полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>



В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей, в том числе компании «Адамас», «Московский ювелирный завод» и «585», заявили о сокращении числа магазинов и оптимизации сетей. Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только на вынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.

В период вынужденной цифровизации многие недовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины. В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими. К примеру, розничная сеть DNS, один из крупнейших продавцов электроники и бытовой техники в России, объявила о соглашении с X5 Retail Group: дочерняя структура компании 5Post начала доставлять заказы из интернет-магазина DNS в собственные постаматы, расположенные в магазинах «Пятерочка». Помимо DNS, компания X5 Retail Group объявила о запуске сервиса доставки интернет-заказов из «М.Видео» и «Эльдорадо». На первом этапе проект реализован в Москве и Подмосковье, где заказы доставляются более из чем 2 000 пунктов выдачи и постаматов в магазинах торговой сети «Пятерочка».

НАЗВАНИЕ	Локация	ПРОФИЛЬ
X5 Retail Group / DNS	Магазины Пятерочка	Продукты / Бытовая техника и электроника
X5 Retail Group / М.Видео — Эльдорадо	Магазины Пятерочка	Продукты / Бытовая техника и электроника
ВкусВилл / Рецепт / Лепим и варим / Oisii и др.	Магазины ВкусВилл	Продукты / Общественное питание
X5 Retail Group / АндерСон / Рестораны сети Novikov Group	Магазины Перекресток	Продукты / Общественное питание
Лента / Шоколадница	Магазины Лента	Продукты / Общественное питание
Lamoda / ВкусВилл	Интернет-магазин	Маркетплейс / Продукты

Рис. 11. Ключевые сотрудничества в I пол. 2020 г.³³

Ограничительные меры. В России эпицентром вспышки стала Москва - основная точка притяжения турпотока и пассажиропотока, что позволило вирусу быстрее распространяться через основные транспортные узлы. Так, по данным Росавиации, московские аэропорты — Шереметьево, Домодедово, Внуково — в 2019 г. обслужили 101,69 млн пассажиров, что на 5,7% больше, чем годом ранее. В целом с 28 марта в регионах России, в том числе и в Московском регионе, ввелись ограничительные меры из-за ситуации с коронавирусом. Закрылись все кафе, торгово-развлекательные центры, кинотеатры, в некоторых регионах прекратил работу общественный транспорт и запрещено было посещать религиозные учреждения. С 30 марта по 12 мая были объявлены нерабочими. Повсеместно закрылись торговые точки, кроме магазинов с товарами первой необходимости и системообразующих предприятий.

³³ Торговая недвижимость. г. Москва. 1 полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>



Москва	Московская область
10.мар	Запрет массовых мероприятий
16.мар	Запрет массовых мероприятий
23.мар.	Расширение списка системообразующих компаний (с 200 до 600 компаний)
25.мар	Закрытие досуговых заведений
28.мар	Закрытие ресторанов, магазинов, сферы услуг, торговых центров (кроме магазинов товаров первой необходимости и аптек)
30.мар	Начало всероссийских выходных (самоизоляция), полное закрытие границ
13.апр	Приостановление деятельности большинства организаций
16.апр	Введение пропускного режима
12.май	Конец всероссийских выходных, введение масочного режима
23.май	Снятие пропускного режима
01.июн	Открытие торговых центров (без развлекательной части) и непродовольственных магазинов (до 400 кв.м)
03.июн	Открытие салонов красоты, спа-услуг
08.июн	Частично разрешен въезд и выезд из страны
09.июн	Снятие пропускного режима, открытие салонов красоты
12.июн	Открытие ресторанов и кафе (веранда)
16.июн	Открытие ресторанов и кафе (веранда)
23.июн	Открытие полностью ресторанов и кафе, фитнес-клубов
25.июн	Открытие торговых центров (без развлекательной части)
13.июл	Снятие ограничений на работу аттракционов, организаций досугового типа
15.июл	Снятие ограничений на работу аттракционов, организаций досугового типа
01.авг	Открытие кинотеатров, концертных залов, театров (не более 3000 посадочных мест и с условием заполнения зрительного зала не более чем на 50%)

Рис. 12. Хронология введения и снятия ограничительных мер в Москве и Московской области³⁴

Прогноз. По прогнозам, во II полугодии 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТРЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь).

Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10–15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25–30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке.

Ожидается, что, как и в предыдущие кризисные периоды, текущая ситуация скажется на скорости реализации новых торговых центров в регионе - возможно, новые проекты, находящиеся на стадии разработки, будут поставлены на паузу до стабилизации ситуации и понимания ожиданий по доходности проектов и скорости восстановления потребительского рынка.

Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшейся в докризисное время.

Ослабление ограничений в середине II квартала и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics.

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

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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – специализированные объекты торгового назначения (магазины);

³⁴ Торговая недвижимость. г. Москва. 1 полугодие 2020 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020>



- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность проведения интервьюирования представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Южном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД), максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 300 кв. м до 3 000 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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



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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 			 
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Елецкая, д. 13	г. Москва, ЮАО, ул. Борисовские Пруды, д. 14к4	г. Москва, ЮВАО, ул. Братиславская, д.20	г. Москва, ЮАО, Пролетарский проспект, д. 14/49к3
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	12	2	9	2
Локальное расположение	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	подвал (867,9 кв. м), 1 (1539,6 кв. м)	подвал (156 кв. м), 1 (1235 кв. м), 2 (346 кв. м)	1
Тип объекта	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное 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	https://www.cian.ru/sale/commercial/233599778/	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000539741	https://www.cian.ru/sale/commercial/233599524/	https://www.cian.ru/sale/commercial/235881579/
Источник информации	Knight Frank Агентство недвижимости +7 981 666-90-04	Penny Lane Realty Агентство недвижимости +7 926 205-30-36	Knight Frank Агентство недвижимости +7 983 666-28-92	Консалт Недвижимость +7 901 129-71-73
Общая площадь, кв. м	302,20	2 407,50	1 737,00 ³⁵	1 062,20

³⁵ Площадь уточнена при интервьюировании



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб.	68 000 000	572 779 200	330 000 000	280 000 000
НДС	Включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	225 017	285 497	227 979	316 325
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 225 017–316 325 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, ул. Перерва, д.52	г. Москва, ЮАО, ул. Братеевская, д.25	г. Москва, ЮВАО, ул. Люблинская, д.147	г. Москва, ЮВАО, Новочеркасский бульвар, д. 55к2
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	5	11	13	4
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1 (401 кв. м), цоколь (571 кв. м)	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Не включены	Включены
Точная ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/233467703/	https://www.cian.ru/rent/commercial/237618507/	https://www.cian.ru/rent/commercial/237718528/	https://www.cian.ru/rent/commercial/224114419/
Источник информации	Агентство недвижимости + 7 983 666-52-58	Алекс-Недвижимость Агентство недвижимости + 7 901 129-59-19	МГСН Агентство недвижимости + 7 994 222-12-61	Вертикаль Агентство недвижимости +7 983 666-03-69
Общая площадь, кв. м	972,0	321,0	443,2	555,0
Арендная ставка, руб./кв. м в год	25 932	33 600	25 722	24 000
НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	25 932	33 600	32 589 ³⁶	28 800
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 25 932 – 33 600руб./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.

³⁶ На основании информации, представленной в объявлениях и полученной в результате интервьюирования, Оценщик проанализировал состав арендных ставок объектов-аналогов. В арендную ставку объекта-аналога № 3 не включены расходы на эксплуатацию. Расчет ведется с учетом указанных расходов, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 3 на величину расходов на эксплуатацию, подробное описание выполненной 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	1,12	1,04	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	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
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)	1,05	1,02	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

Рис. 13. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон ³⁷

³⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Местоположение: расстояние до метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,20	1,30	1,39	1,53
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,27
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,18
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,10
	В транспортной доступности	0,66	0,79	0,85	0,91	1,00

Рис. 14. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро³⁸

Особенности расположения (относительно красной линии)

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

Рис. 15. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии³⁹

Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,09

Рис. 16. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁴⁰

³⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

³⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



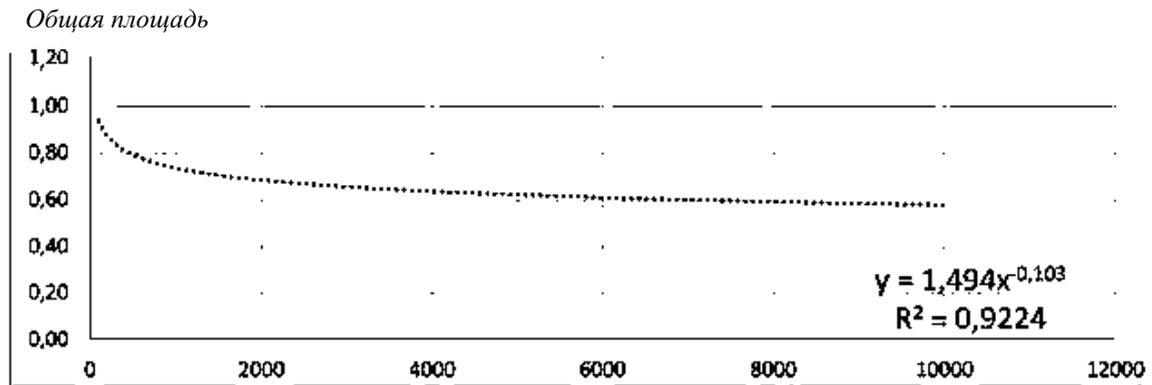


Рис. 17. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴¹

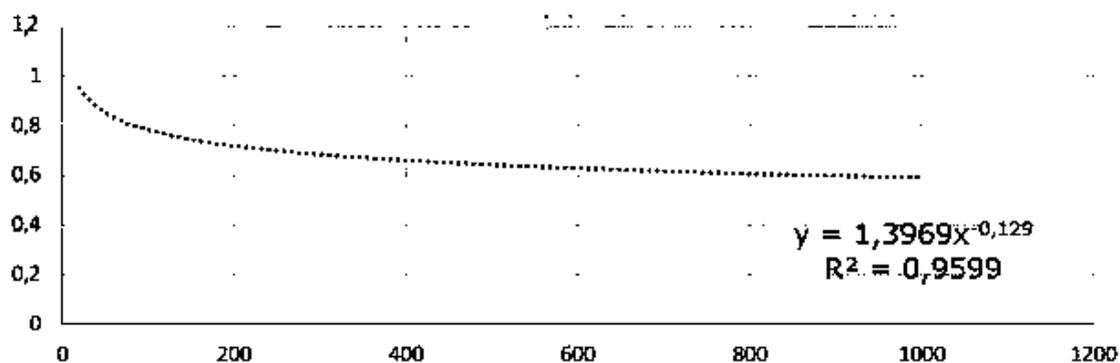


Рис. 18. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴²

Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,06	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,17

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁴³

⁴¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Отдельный вход

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,30	1,21	1,44

Рис. 20. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁴⁴

Тип парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,12	1,08	1,26
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,07	1,19

Рис. 21. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки⁴⁵

Скидка на торг

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

Рис. 22. Скидка на торг для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве⁴⁶

Ставки капитализации

Таблица № 12. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

Компания	Ставки капитализации, %													
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.	9,22% (минимальное значение для объектов, расположенных в пределах МКАД, так как объект имеет востребованный формат)													
15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,54</td> <td>9,22</td> <td>12,75</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,38</td> <td>10,53</td> <td>14,75</td> </tr> </tbody> </table>		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,54	9,22	12,75	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,38	10,53
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)										
		ОТ	ДО											
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,54	9,22	12,75											
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,38	10,53	14,75											

⁴⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Компания	Ставки капитализации, %																												
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, июль 2020, https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</p> <p>5,5 млн кв. м Общее количество торговых площадей в Москве и федеральных торговых объектах (торговые центры, торговый центр и МТЦ, арт-галереи, детские центры)</p> <p>134 тыс. кв. м Новое строительство в Москве, 1 пол. 2020 (торговые объекты от 10 000 кв. м торговой площади)</p> <p>230 тыс. кв. м Новое строительство в Москве, прогноз на 2020 год (торговые объекты от 10 000 кв. м торговой площади)</p> <p>9,5% Ставка капитализации Торговые центры, Москва</p>	9,5%																												
<p>Инвестиции. Россия. 1 полугодие 2020. Россия, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>П1 2018</th> <th>П1 2019</th> <th>П1 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>896</td> <td>471</td> <td>913,5</td> </tr> <tr> <td>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11–12</td> </tr> <tr> <td>Среднее значение:</td> <td></td> <td></td> <td>9,32%</td> </tr> </tbody> </table>		П1 2018	П1 2019	П1 2020	Общий объем инвестиций, \$ млн	896	471	913,5	Ставки капитализации в Москве, «прайм», %				Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5	Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5	Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12	Среднее значение:			9,32%	9,25% (среднее значение)
	П1 2018	П1 2019	П1 2020																										
Общий объем инвестиций, \$ млн	896	471	913,5																										
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %																													
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5																										
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5																										
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12																										
Среднее значение:			9,32%																										

Потери от недоиспользования

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

Компания	Потери от недоиспользования, %																				
<p>Торговая недвижимость. Москва. 1 полугодие 2020 г., https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020</p> <p>ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>П1 2018</th> <th>П1 2019</th> <th>П1 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее количество площадей, тыс. м²</td> <td>7 641 000</td> <td>7 240 000</td> <td>7 645 000</td> </tr> <tr> <td>Новое предложение за период, м²</td> <td>98 500</td> <td>105 000</td> <td>284 200</td> </tr> <tr> <td>Количество открытых ТЦ за квартал, штук</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности, %</td> <td>7,5%</td> <td>8,5%</td> <td>10,2%</td> </tr> </tbody> </table>		П1 2018	П1 2019	П1 2020	Общее количество площадей, тыс. м²	7 641 000	7 240 000	7 645 000	Новое предложение за период, м²	98 500	105 000	284 200	Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4	Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%	10,20%
	П1 2018	П1 2019	П1 2020																		
Общее количество площадей, тыс. м²	7 641 000	7 240 000	7 645 000																		
Новое предложение за период, м²	98 500	105 000	284 200																		
Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4																		
Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%																		
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT #TRENDSRADAR 13.05.2020 г. (последний обзор с фактическими данными), http://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/trendsradar/</p> <p>ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ Несмотря на рост в первом полугодии, балансировка деятельности рынка в будущем предполагает умеренный фактический торговый оборот.</p> <p>70 тыс. кв. м Новое строительство Москва, 1 полугодие 2020 г.</p> <p>180 тыс. кв. м Новое строительство Москва, прогноз на 2020 год</p> <p>7,6% Доля свободных площадей Москва, апрель 2020 г.</p> <p>10-15% Доля свободных площадей Москва, прогноз на 2020 год</p>	7,60%																				
<p>Рынок торговой недвижимости. г. Москва, I квартал 2020 г., https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhivosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf</p>	6,50%																				



Компания		Потери от неиспользования, %
Основные показатели*		
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,5/6,51	
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	405/138	
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1 470,3/≈794,3	
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**	
Условия аренды в торговых центрах Москвы:		
торговая галерея, руб./м ² /год	0-120 000	
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000-20 000	
Операционные расходы:		
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000-10 000	
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500-3 000	
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	519,5	
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением.		
** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г.		
Источник: Knight Frank Research, 2020		
Среднее значение:		8,10%

Операционные расходы

Таблица № 14. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

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

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

По результатам первого полугодия общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей.

Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек).

Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 225 017–316 325 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 25 932 - 33 600 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.

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

Уровень вакансий для торговой недвижимости по разным оценкам, составляет 6,50% – 10,20% от потен-



циального валового дохода.

Уровень операционных расходов для торговой недвижимости в среднем составляет 24,19% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 9,22% – 9,50%.



Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

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

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

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

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

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



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

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

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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



Таблица № 15. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 			 
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. ул. Ясеневая, д. 40	г. Москва, ЮАО, ул. Елецкая, д. 13	г. Москва, ЮАО, ул. Борисовские Пруды, д. 14к4	г. Москва, ЮВАО, ул. Братиславская, д.20	г. Москва, ЮАО, Пролетарский проспект, д. 14/49к3
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	4	12	2	9	2
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права на помещение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	1	1	подвал (867,9 кв. м), 1 (1539,6 кв. м)	подвал (156 кв. м), 1 (1235 кв. м), 2 (346 кв. м)	1
Тип объекта	Здание	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное 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	https://www.cian.ru/sale/commercia/1/233599778/	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000539741	https://www.cian.ru/sale/commercia/1/233599524/	https://www.cian.ru/sale/commercia/1/235881579/



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	x	Knight Frank Агентство недвижимости +7 981 666-90-04	Penny Lane Realty Агентство недвижимости +7 926 205-30-36	Knight Frank Агентство недвижимости +7 983 666-28-92	Консалт Недвижимость +7 901 129-71-73
Общая площадь, кв. м	770,80	302,20	2 407,50	1 737,00 ⁴⁷	1 062,20
Цена предложения, руб.	?	68 000 000	572 779 200	330 000 000	280 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Не включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	225 017	285 497	227 979	316 325
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

⁴⁷ Площадь уточнена при интервьюировании



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 (сгруппированы⁴⁸ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемый объект представляет собой здание на праве собственности и земельный участок на праве аренды, объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве собственности. Права на земельные участки под встроенными помещениями типично не оформляются. С учетом одинакового объема прав на улучшения, корректировка на права не требуется.

По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.6 Отчета.

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

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



жет отличаться по уровню данного процента, так и в зависимости от объема выручки арендатора. Оценщик делает допущение о соответствии данных, указанных в объявлении или при интервьюировании фактически заключенным договорам аренды. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

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

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

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

Рис. 23. Скидка на торг при продаже⁴⁹

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	225 017	285 497	227 979	316 325
Переданные права	вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	225 017	285 497	227 979	316 325
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 ²	-	225 017	285 497	227 979	316 325
Дата продажи	дата	авг.20	авг.20	июн.20	мар.20	авг.20
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	225 017	285 497	227 979	316 325
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-9,52%	-9,52%	-9,52%	-9,52%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	203 595	258 318	206 276	286 211
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,52%	-9,52%	-9,52%	-9,52%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	203 595	258 318	206 276	286 211

⁴⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

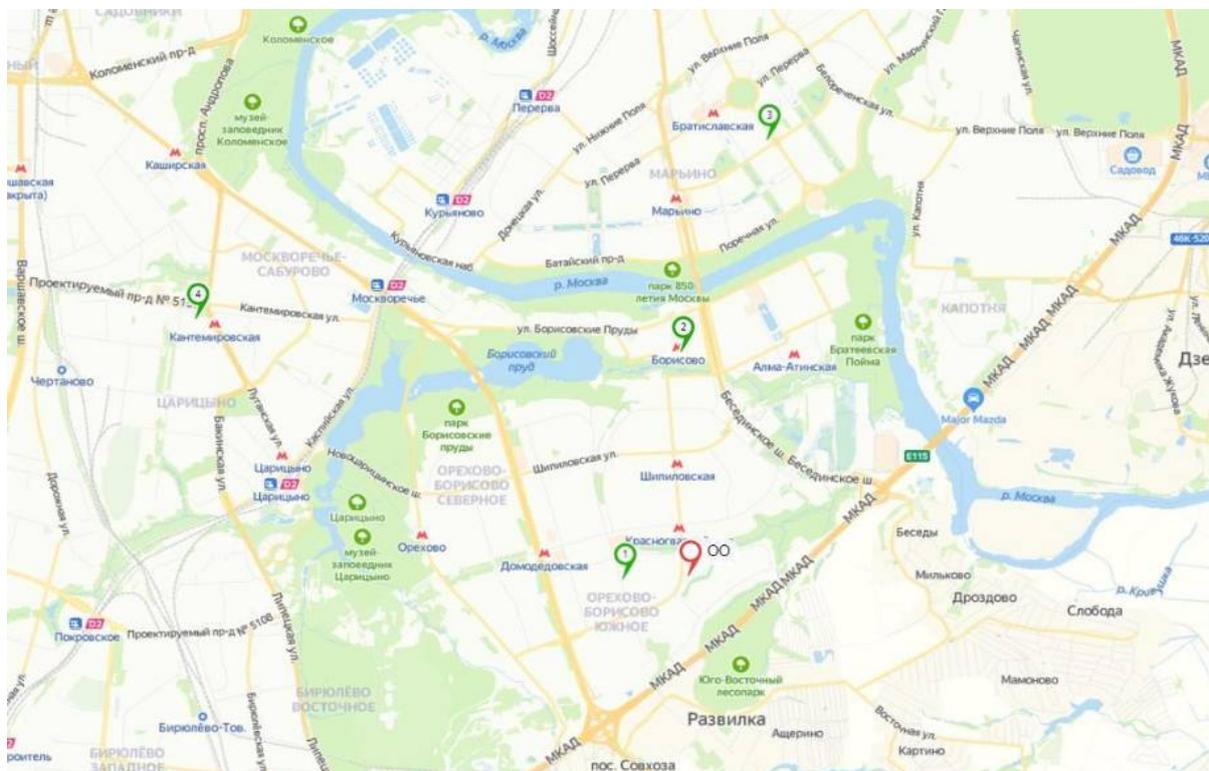


Рис. 24. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки (ОО)

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	1,12	1,04	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	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
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)	1,05	1,02	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

Рис. 25. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵⁰

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

⁵⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 09.01.2020 г.:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)		1,00	1,20	1,30	1,39	1,53
до 5 мин		0,83	1,00	1,08	1,16	1,27
от 5 до 10 мин		0,77	0,93	1,00	1,07	1,18
от 10 до 15 мин		0,72	0,87	0,93	1,00	1,10
В транспортной доступности		0,66	0,79	0,85	0,91	1,00

Рис. 26. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁵¹

Таблица № 17. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁵²	4	12	2	9	2
Величина корректировки, %		16,00%	0,00%	8,00%	0,00%

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

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

Рис. 27. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁵³

Таблица № 18. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Величина корректировки, %		4,35% (=(1,2/1,15-1)×100%)	0,00%	0,00%	0,00%

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

⁵¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁵² Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁵³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,09

Рис. 28. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁵⁴

Таблица № 19. Расчет корректировки на тип объекта

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

В связи с тем, что объекты-аналоги являются встроенными помещениями, то объекты-аналоги не имеют выделенных земельных участков. В связи с этим Оценщик не вводил корректировку на площадь земельного участка.

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

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

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

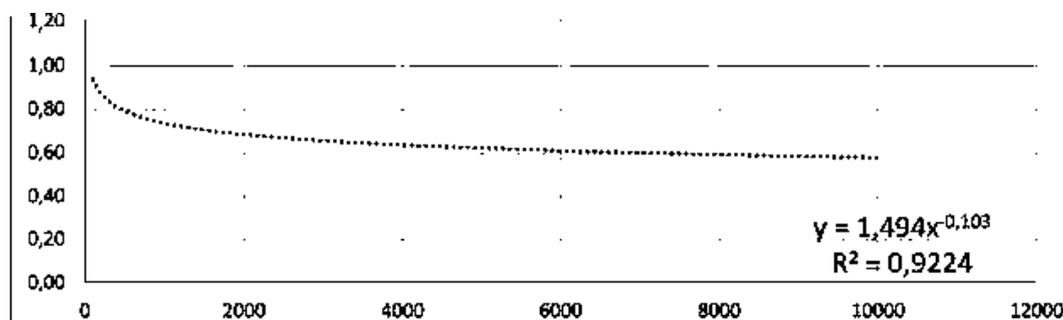


Рис. 29. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁵

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,103} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,103 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

⁵⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁵⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Таблица № 20. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	770,8	302,2	2 407,5	1 737,0	1 062,2
Величина корректировки, %	x	-9,19%	12,45%	8,73%	3,36%

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,06	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,17

Рис. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵⁶
Таблица № 21. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	867,90	156,00	0,00	0,82 (=1/1,22)
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92 (=1/1,09)
1 этаж	770,80	302,22	1 539,60	1 235,00	1 062,20	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	346,00	0,00	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	770,80	302,22	2 407,50	1 737,00	1 062,20	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	0,93	0,97	1,00	-
Корректировка, %	-	0,00%	6,95%	3,19%	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 магазины.

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

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

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

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

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

⁵⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



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

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

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

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



Таблица № 22. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	203 595	258 318	206 276	286 211
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	4	12	2	9	2
Корректировка	х	16,00%	0,00%	8,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	х	4,35%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Здание	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение
Корректировка	х	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	770,8	302,2	2 407,5	1 737,0	1 062,2
Корректировка	х	-9,19%	12,45%	8,73%	3,36%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1,0	1,0	подвал (867,9 кв. м), 1 (1539,6 кв. м)	подвал (156 кв. м), 1 (1235 кв. м), 2 (346 кв. м)	1,0
Корректировка	х	0,00%	6,95%	3,19%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	15,15%	23,40%	23,92%	7,36%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	84,85%	76,60%	76,08%	92,64%
Весовой коэффициент	х	25,70%	23,20%	23,04%	28,06%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого скорректированная цена аналогов	x	234 448	318 763	255 622	307 270
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	33,54%	23,40%	23,92%	7,36%
<i>Коэффициент вариации</i>		15%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	279 322	60 248	73 955	58 901	86 218
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. с НДС	215 301 241				



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.

Недвижимое имущество

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

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

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

6.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной 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:⁵⁷

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

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁵⁸:

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

В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости в текущем состоянии. С учетом типа объекта (продуктовый магазин) и его расположения в многоэтажном жилом массиве вероятность существенного изменения рыночных условий в худшую сторону несмотря на пандемию является довольно низкой. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время на рынке существует значительная неопределенность. Кроме того, метод капитализации по расчетным моделям и метод

⁵⁷ 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.

⁵⁸ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.



дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. объект фактически сдан в аренду на рыночных условиях по долгосрочным договорам 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.

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

Выявление сопоставимых объектов

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

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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



Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 23. Описание объектов-аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения доходного подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 		 	 	 
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. ул. Ясене- вая, д. 40	г. Москва, ЮВАО, ул. Перерва, д.52	г. Москва, ЮАО, ул. Братеев- ская, д.25	г. Москва, ЮВАО, ул. Люб- линская, д.147	г. Москва, ЮВАО, Новочер- касский бульвар, д. 55к2
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Расстояние до ст. метро, мин.	4	5	11	13	4
Локальное расположение	Первая линия крупной маги- стральной улицы	Первая линия крупной маги- стральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной маги- стральной улицы	Первая линия не крупной вто- ростепенной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1 (401 кв. м), цоколь (571 кв. м)	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использо- вание (позиционирование продав- ца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Не включены	Включены
Точная ссылка	x	https://www.cian.ru/rent/commer- cial/233467703/	https://www.cian.ru/rent/commer- cial/237618507/	https://www.cian.ru/rent/commer- cial/237718528/	https://www.cian.ru/rent/commer- cial/224114419/
Источник информации	x	Агентство недвижимости + 7 983 666-52-58	Апекс-Недвижимость Агентство недвижимости + 7 901 129-59-19	МГСН Агентство недвижимости + 7 994 222-12-61	Вертикаль Агентство недвижимости + 7 983 666-03-69
Общая площадь, кв. м	770,80	972,0	321,0	443,2	555,0



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	25 932	33 600	25 722	24 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		25 932	33 600	32 589	28 800
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

На основании информации, представленной в объявлениях и полученной в результате интервьюирования, Оценщик проанализировал состав арендных ставок объектов-аналогов. В арендную ставку объекта-аналога № 3 не включены расходы на эксплуатацию. Расчет ведется с учетом указанных расходов, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 3 на величину расходов на эксплуатацию. 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.

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)	24,19	21,39	30,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,40	18,17	30,92

Рис. 31. Величина операционных расходов, %⁵⁹

⁵⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
ИТОГО	100

Рис. 32. Состав операционных расходов, %⁶⁰

Согласно представленным данным величина операционных расходов, для объектов в пределах МКАД составляет 24,19% 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 №3 составит 5,58% ($= (24,19\% \times 18\%) / 78\%$).

⁶⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой объекты, которые передаются на праве аренды. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.6 Отчета. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г. К расчетам принято среднее значение скидки на торг при сдаче в аренду в размере 9,71%.

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

Рис. 33. Скидка на торг по аренде⁶¹

Таблица № 24. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/мес.	?	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	25 932	33 600	32 589	28 800
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	25 932	33 600	32 589	28 800
Дата продажи	дата	авг.20	июл.20	авг.20	авг.20	авг.20
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	25 932	33 600	32 589	28 800
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-9,71%	-9,71%	-9,71%	-9,71%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	23 414	30 337	29 425	26 004
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,71%	-9,71%	-9,71%	-9,71%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	23 414	30 337	29 425	26 004

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

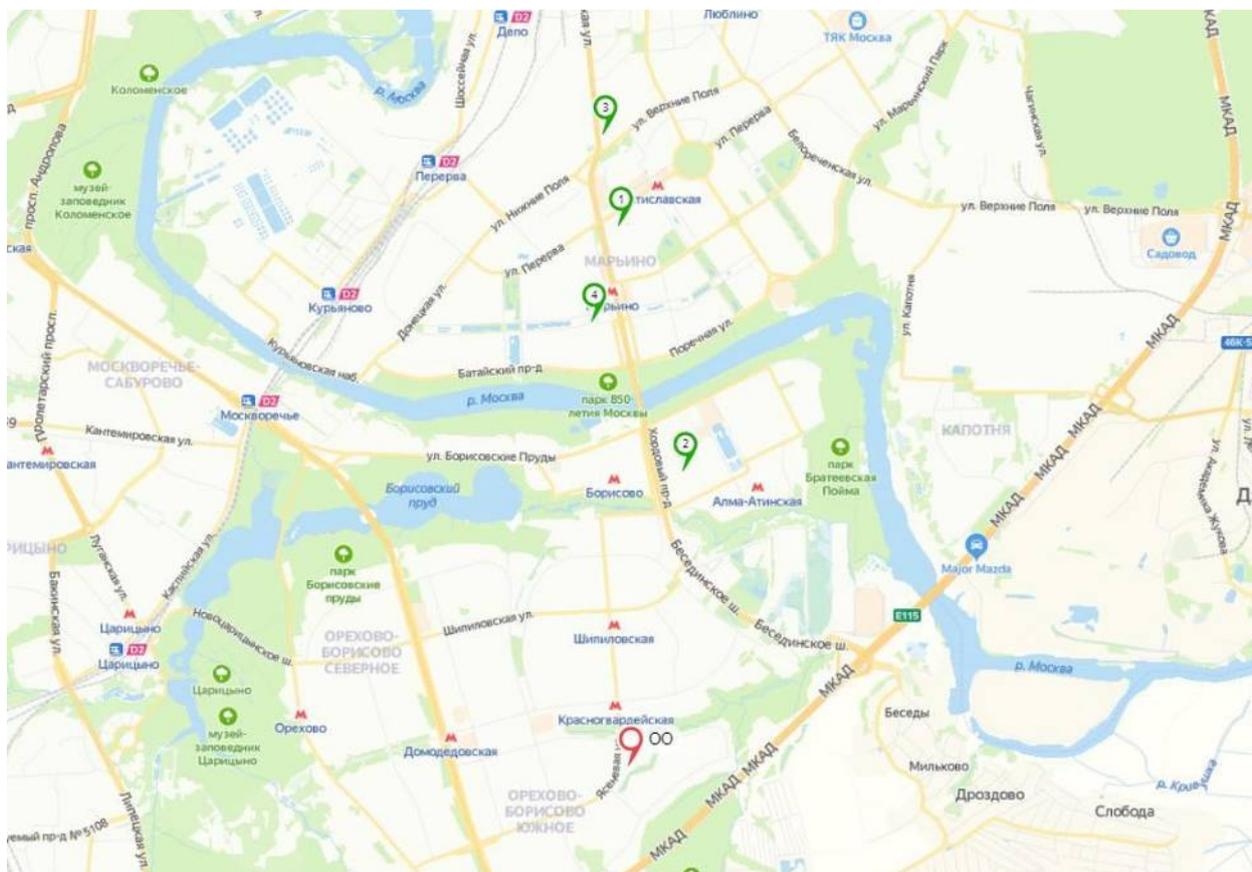


Рис. 34. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки



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	1,12	1,04	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	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
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)	1,05	1,02	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

Рис. 35. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁶²

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

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

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,20	1,30	1,39	1,53
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,27
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,18
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,10
	В транспортной доступности	0,66	0,79	0,85	0,91	1,00

Рис. 36. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁶³

Таблица № 25. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶⁴	4	5	11	13	4
Величина корректировки, %		0,00%	16,00%	16,00%	0,00%

⁶² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, AVN Group, 09.01.2020 г.

⁶³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, AVN Group, 09.01.2020 г.

⁶⁴ 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, 09.01.2020 г.

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

Рис. 37. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶⁵

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Величина корректировки, %		0,00%	20,00%	0,00%	4,35%

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,09

Рис. 38. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁶⁶

Таблица № 27. Расчет корректировки на тип объекта

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

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

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

⁶⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



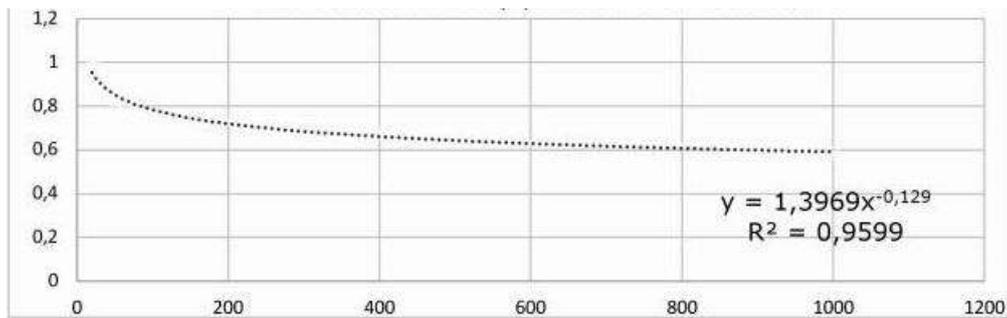


Рис. 39. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶⁷

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}} / S_{\text{оа}})^{-0,129} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,129 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 28. Корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	770,8	972,0	321,0	443,2	555,0
Корректировка	x	3,04%	-10,69%	-6,89%	-4,15%

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,06	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,17

Рис. 40. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁶⁸

Таблица № 29. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82 (=1/1,22)
Цоколь	0,00	571,00	0,00	0,00	0,00	0,92 (=1/1,09)
1 этаж	770,80	401,00	321,00	443,20	555,00	1,00

⁶⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.



Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	770,80	972,00	321,00	443,20	555,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	0,951	1,000	1,000	1,000	-
Корректировка, %	-	5,10%	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 магазины.

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

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

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



Таблица № 30. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	23 414	30 337	29 425	26 004
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД	Зона между ЧТК и МКАД
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	4,0	5,0	11,0	13,0	4,0
Корректировка	x	0,00%	16,00%	16,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной восторженной улицы
Корректировка	x	0,00%	20,00%	0,00%	4,35%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	770,8	972,0	321,0	443,2	555,0
Корректировка	x	3,04%	-10,69%	-6,89%	-4,15%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Затраты на ремонт	0	0	0	0	0
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1 (401 кв. м), цоколь (571 кв. м)	1	1	1
Корректировка	x	5,10%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
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	12,13%	29,31%	13,11%	4,20%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	87,87%	70,69%	86,89%	95,80%
Весовой коэффициент	x	25,75%	20,71%	25,46%	28,07%
Итого скорректированная цена аналогов	x	26 255	39 231	33 283	27 095
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	12,13%	50,69%	26,89%	12,50%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Коэффициент вариации</i>					
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	30 968	6 760	8 126	8 475	7 607



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%.

Таблица № 31. Потери от неиспользования

Компания	Потери от неиспользования, %
<p>Торговая недвижимость. Москва. 1 полугодие 2020 г., https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-Moscow-2020</p>	10,20%
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, #MARKETBEAT #TRENDSRADAR 13.05.2020, http://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/trendsradar/</p>	7,60%
<p>Рынок торговой недвижимости. г. Москва, I квартал 2020 г., https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf</p>	6,50%
Среднее значение:	8,10%

По состоянию на дату оценки не во всех аналитических материалах имеются данные о количественном изменении вакантности по зонам Москвы по состоянию на дату оценки в связи с эпидемиологической обста-



новкой. Однако, согласно данным аналитиков, во втором квартале 2020 г. вакантность увеличивалась. Оценить суммарный масштаб последствий пандемии, ослабления курса рубля и падения цен на нефть в России пока сложно.

COVID-19 больно ударил по ретейлу. Непродовольственные магазины закрылись, в продуктовых число покупателей сократилось. Тем не менее сегодня можно констатировать, что российский продовольственный ретейл оперативно справился с ситуацией, чтобы удовлетворить запросы потребителей. Он быстро переориентировался на онлайн-торговлю и настроил свои технологические процессы на доставку продуктов питания на дом. Ретейлеры констатируют, что объемы заказов, совершенных онлайн, выросли в апреле 2020 года почти в пять раз относительно апреля 2019-го, в мае — в семь раз⁶⁹.

Принимая во внимание то, что к этому кризису торговый рынок подошел с минимальной вакансией и высокими ставками аренды, сокращение спроса будет соответствовать уменьшению и так дефицитного предложения. Вряд ли на рынке будут существенные изменения в балансе сил. В условиях карантина, речь шла скорее о некоторых уступках собственников на период простоя, после чего ставки возвращаются к контрактным показателям.

Оцениваемый объект представляет собой супермаркет, влияние на которые в связи с эпидемиологической обстановкой было минимальным, что связано с востребованностью у населения продуктов питания, а также введенным режимом самоизоляции (что уменьшило количество граждан, уезжающих из спальных районов в центральную зону города на работу и увеличило спрос на товары у дома).

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

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

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

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

Показатель	Значение
Арендная ставка с НДС, руб./кв. м /год	30 968
Площадь, кв. м	770,80
Потенциальный валовой доход, руб. в год	23 870 357
Потери от недоиспользования, %	8,10%
Потери от неплательщиков, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	21 936 858
Действительный валовый доход с НДС, руб./кв. м /год	28 460

На дату оценки здание передано в аренду по Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. (сроком на 10 лет) (с учетом Дополнительного соглашения №1 от 10 ноября 2019 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.) и по Договору аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г. (сроком на 5 лет). Дополнительное соглашение №1 от 10 ноября 2019 г. к Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. и Договор аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г. не прошли процедуру государственной регистрации по состоянию на дату оценки, но фактически являются заключенными и действуют, поэтому учитывались Оценщиком при проведении анализа.

Согласно Договору №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г. с учетом Дополнительного

⁶⁹ Как пандемия повлияла на российских продуктовых ретейлеров, 09 июня 2020 г., <https://finance.rambler.ru/realty/44321292-kak-pandemiya-povliyala-na-rossijskih-produktovyh-reteylerov/>



соглашения №1, минимальная ставка арендной платы за помещение общей площадью 668,9 кв. м на дату оценки составляет 1 440 000 руб. в месяц без НДС (1 728 000 руб. в месяц с НДС) или 31 000 руб./кв. м в год с НДС. Арендатор обязан содержать помещения в чистоте, порядке и исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Данная ставка арендной платы не включает в себя коммунальные платежи (п. 3.16 Договора №13394 аренды нежилого здания от 08 декабря 2017 г.). Начиная с 3 (третьего) года с момента (даты) подписания Акта приема-передачи Здания, Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы, ежегодно автоматически увеличивается на 4 (четыре) процента от предыдущего установленного размера Минимальной ставки арендной платы, путем направления Арендатору уведомления не позднее чем за 1 (один) месяц до даты изменения размера Минимальной ставки арендной платы.

По Договору аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г. ставка арендной платы за помещение общей площадью 47,30 кв. м на дату оценки составляет 161 000 руб. в месяц, НДС не облагается без учёта коммунальных платежей (оплачиваются Арендатором отдельно согласно п. 4.1.3 Договора аренды нежилого помещения от 21 февраля 2020 г.) или 40 875,67 руб./кв. м в год.

Совокупный доход от оцениваемого здания таким образом составляет $1\,440\,000 + 161\,000 = 1\,601\,000$ руб., что соответствует арендной ставке по общей площади 29 909,70 руб./кв. м в год с НДС.

В результате расчетов, проведенных Оценщиком, рыночная арендная ставка за оцениваемый объект недвижимости на дату оценки составляет 30 968 руб./кв. м в год с НДС (не включает в себя коммунальные расходы). Отклонение контрактной ставки на текущую дату от расчетной составило около 3%. С учетом состава арендной ставки оцениваемых помещений (не включает НДС, арендатор отдельно несёт расходы по оплате перемещенной арендной платы), долгосрочного характера договора аренды (отсутствия незагрузки помещений, наличия ежегодной индексации) условия договора аренды соответствуют рыночным. В связи с тем, что условия договора соответствуют рыночным, дополнительный учёт данного факта не требуется.

6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

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

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

Таблица № 33. Операционные расходы, кв. м в год с НДС

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

Таблица № 34. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	24,19
Потенциальный валовой доход, руб. в год	23 870 357
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	5 774 239
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб./кв. м /год	7 491 ⁷⁰

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

⁷⁰ Уровень операционных расходов для торговых объектов, согласно аналитике (Рынок торговой недвижимости. г. Москва, I квартал 2020 г., <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-vedvizhivosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf>), составляет от 1 500 (для крупных объектов) до 10 000 (для торговой галереи) руб./кв. м/год, таким образом, расходы оцениваемого объекта находятся в рыночном диапазоне и в зоне ближе к верхней границе, что типично для его формата по площади



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

Таблица № 35. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	21 936 858
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	5 774 239
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	16 162 619

6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Расчет ставки капитализации для торговых помещений приведен ниже.

Таблица № 36. Расчет ставки капитализации

Компания	Ставки капитализации, %																								
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.</p> <p>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,54</td> <td>9,22</td> <td>12,75</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,38</td> <td>10,53</td> <td>14,75</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,54	9,22	12,75	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,38	10,53	14,75	9,22% (минимальное значение для объектов, расположенных в пределах МКАД, так как объект имеет востребованный формат)										
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																					
	ОТ	ДО																							
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,54	9,22	12,75																						
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,38	10,53	14,75																						
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, июль 2020, https://www.cwruussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</p> 	9,5%																								
<p>Инвестиции. Россия. 1 полугодие 2020. Россия, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>П1 2018</th> <th>П1 2019</th> <th>П1 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>896</td> <td>471</td> <td>913,5</td> </tr> <tr> <td>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9–10</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11–12</td> </tr> </tbody> </table> <p>Среднее значение:</p>		П1 2018	П1 2019	П1 2020	Общий объем инвестиций, \$ млн	896	471	913,5	Ставки капитализации в Москве, «прайм», %				Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5	Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5	Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12	9,25% (среднее значение)
	П1 2018	П1 2019	П1 2020																						
Общий объем инвестиций, \$ млн	896	471	913,5																						
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %																									
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5																						
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5																						
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12																						
	9,32%																								

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 ближайшей перспективе.



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

Показатели	Значение, руб. с НДС
Чистый операционный доход, руб. в год	16 162 619
Ставка капитализации, %	9,32%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	173 356 654



Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

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

Рис. 41. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁷¹

⁷¹ «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	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁷²

Таблица № 38. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 39. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	215 301 241	173 356 654	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	189 465 092	144 752 806	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	241 137 390	201 960 502	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	189 465 092	201 960 502	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

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

Таблица № 40. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100,0%

⁷² «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 № 41. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	15,00%	15,00%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	50,00%	50,00%

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

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	215 301 241	50,00%
Доходный подход, руб.	173 356 654	50,00%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	194 328 948	
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	161 940 790	
Итоговая стоимость, округленно	162 000 000	

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

Таким образом,

Справедливая стоимость магазина, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, расположенного по адресу: 115597, г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40, общей площадью 770,8 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100 с учетом прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40, общей площадью 2 648 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0011009:89, по состоянию на 10 августа 2020 года составляет:

162 000 000 (Сто шестьдесят два миллиона) рублей без учета НДС.



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 2

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

г. Москва

«07» августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» (далее – «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенность №1/20 от 01.01.2020 г., с одной стороны, и

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

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

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

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

2.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 года, выданного СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать 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 7 (Семи) 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 проводившего 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:

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

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

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

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

8. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: 10.08.2020.

9. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- право собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок, ограничения (обременения) права- аренда.
11. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
12. Форма Отчета Оценщика: полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»).
13. Срок проведения оценки: _____.
14. Дата представления Отчета Заказчику: 10.08.2020.
15. Размер вознаграждения Оценщику составляет _____.
16. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
17. Адреса и банковские реквизиты сторон:

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

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

Оценщик: ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Адрес места нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Почтовый адрес: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 27/21, офис 13
Тел./факс: (812) 454-02-00
ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 ИНН 7810233126 КПП 781001001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810639000006333 в Фиднал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург
к/с 30101810200000000704 БИК 044030704

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

Идентификатор документа b879e722-c5f2-4fd4-b072-d34d6c5d2a52

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 УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Спсивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	0364885D1500CC80E9112EB4AE83778F с 01.08.2019 10:22 по 01.11.2020 10:22 GMT+03:00	07.08.2020 18:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор	0107868D000EAABA7844C500CFF82EE4ECB с 30.06.2020 11:25 по 30.06.2021 11:25 GMT+03:00	10.08.2020 13:26 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 3 из 3



Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

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

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





№ 3202 от 31.07.2020

**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
005291-3	16.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.03.2018-16.03.2021	
003958-1	28.02.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	28.02.2018-28.02.2021	
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	

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» июля 2020.

Дата составления выписки «31» июля 2020.

10 / Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ООО «Лабриум», Москва, 2017 г., «СЗ. Лабриум» № 05-05/000 9160-PR, 12741071, 54621962738-01-12, www.labrium.ru



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

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

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

- | | |
|---|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Овчинников Виктор Сергеевич
Паспортные данные: серия 4017 № 738368, выдан: ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017г.
Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «20» декабря 2019 года по «19» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 12 600,00 (Двенадцать тысяч шесть сот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 19.12.19г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |
| 11. УВЕДОМЛЕНИЯ: | 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: |

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	viktor.ovchinnikov@labrium.ru	olga.moleva@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (812) 454-02-00	+7 (812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Овчинников Виктор Сергеевич

От Страхователя:
Овчинников В.С.



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Роговина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности № 6784946-191/19
от 08.04.2019г.







ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

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

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 88
ИНН 7810233126

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2021 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2021 г.

Страховщик:
Булгарин Г.О.
На основании Доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурга, 10.10.2019г.





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7811R/776/00134/7-03
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г.**

г. Санкт-Петербург

«10» октября 2019 г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Начальника отдела страхования ответственности Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала Булгарина Григория Олеговича, действующего на основании доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору страхования 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г. (далее Договор страхования) о следующем:

1. В связи с заявлением Страхователя от «09» октября 2019 г. являющимся неотъемлемой частью настоящего соглашения, с «10» октября 2019 г. внести следующие изменения в Договор страхования:

1.1. С «10» октября 2019 г. увеличить срок страхования по договору страхования до 31.12.2021 г.

1.2. В связи с изменениями, внесенными пунктом 1.1 настоящего Дополнительного соглашения, изменить редакцию п. 3.1., п. 3.4., п. 4.1. Договора страхования и читать его в следующей редакции: «3.1.

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)	Страховая премия на период ответственности (руб.)	Срок оплаты до:
28.04.2017 г. – 27.04.2018 г.	601 000 000,00	275 000,00	1й взнос 68 750,00 руб. – до 05.05.2017 г. 2 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2017 г. 3 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2017 г. 4 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.01.2018 г.
28.04.2018 г. – 27.10.2018 г.	601 000 000,00	206 250,00	5 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.04.2018 г. 6 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2018 г. 7 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2018 г.
28.10.2018 г. – 27.04.2019 г.	1 101 000 000,00	123 750,00	8 й взнос 27 500,00 руб. – до 07.12.2018 г. 9 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2019 г.
28.04.2019 г. – 27.04.2020 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	10 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2019 г. 11 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2019 г. 12 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2019 г. 13 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2020 г.
28.04.2020 г. – 31.12.2020 г.	1 101 000 000,00	261 580,00	14 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2020 г. 15 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2020 г. 16 й взнос 69 080,00 руб. – до 28.10.2020 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru





01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	17 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2021 г. 18 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2021 г. 19 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2021 г. 20 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2021 г.
----------------------------------	------------------	------------	--

Если на момент окончания любого из периодов ответственности, указанных в п.3.1 настоящего Договора, оплаченная и/или заявленная за весь истекший срок страхования совокупная сумма страхового возмещения, превысит нарастающим итогом 100% от страховой премии, причитающейся Страховщику за истекшие периоды ответственности, то для последующих периодов ответственности размер страховой премии и/или размер безусловной франшизы по Договору подлежат изменению и устанавливаются по усмотрению Страховщика. Указанные изменения заявляются Страхователю в виде оферты, которая направляется ему письменно в течение 10 рабочих дней после окончания текущего периода ответственности. В случае принятия новых условий страхования, Страхователь акцептует оферту в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, после чего договор продолжает действовать на новых условиях. В случае отказа Страхователя акцептовать оферту, договор считается расторгнутым без дополнительных уведомлений и подписаний по истечении 5 рабочих дней, начиная со дня отказа. Молчание Страхователя в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, также считается отказом.»

«3.4. Страховая премия по настоящему Договору составляет **1 636 580,00 (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.**»

«4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.»

2. В связи с вышеперечисленными дополнительная страховая премия не взимается.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

4. Настоящее Дополнительное Соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК:



/Булгарин Г.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:



/Найчук С.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

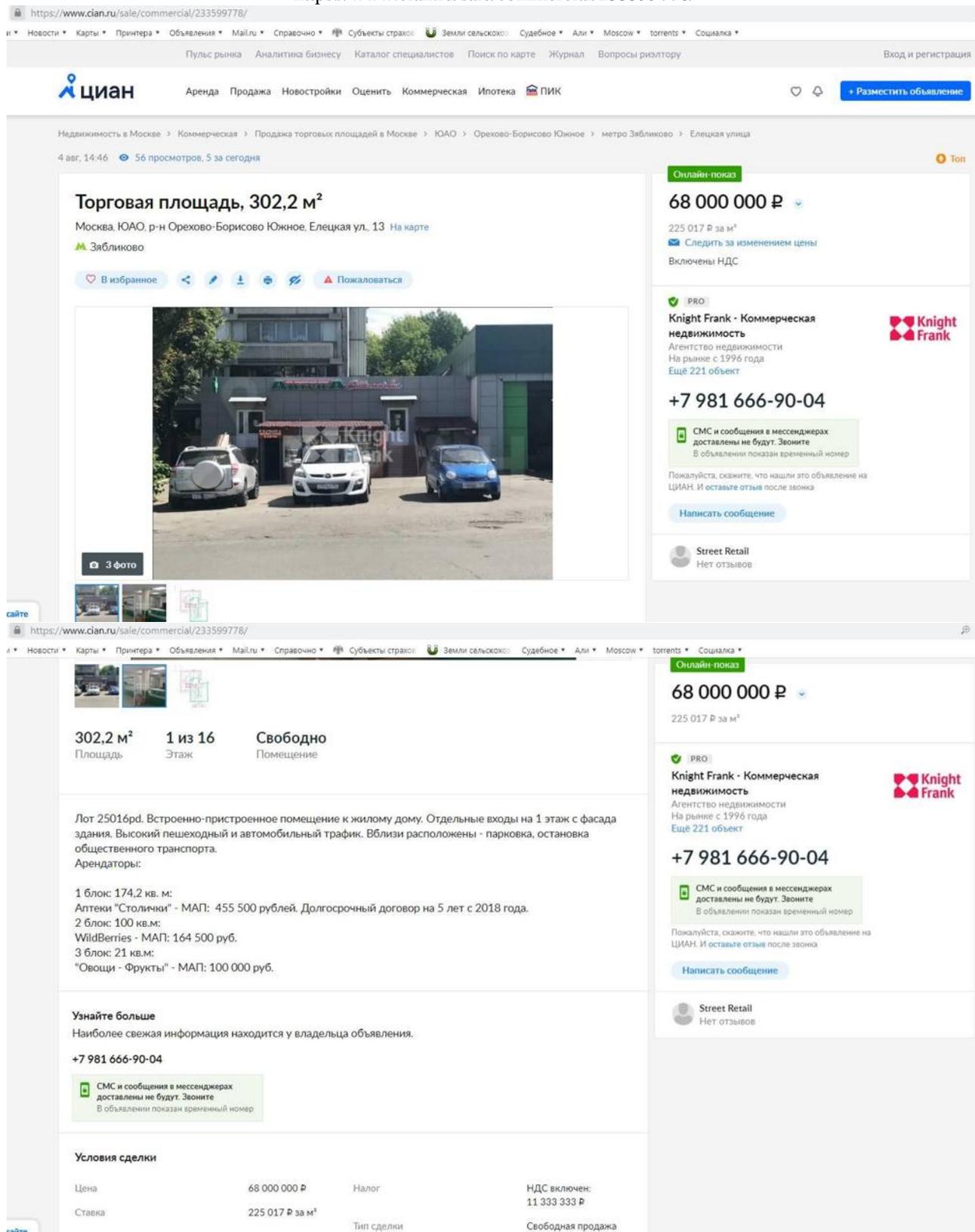
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/sale/commercial/233599778/>



Торговая площадь, 302,2 м²
Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Елецкая ул., 13
Зябликово

68 000 000 ₪
225 017 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1996 года
Ещё 221 объект
+7 981 666-90-04

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

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

Написать сообщение

Street Retail
Нет отзывов

302,2 м² **1 из 16** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Лот 25016рр. Встроенно-пристроенное помещение к жилому дому. Отдельные входы на 1 этаж с фасада здания. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Вблизи расположены - парковка, остановка общественного транспорта.
Арендаторы:
1 блок: 174,2 кв. м:
Аптеки "Столичики" - МАП: 455 500 рублей. Долгосрочный договор на 5 лет с 2018 года.
2 блок: 100 кв.м:
WildBerries - МАП: 164 500 руб.
3 блок: 21 кв.м:
"Овощи - Фрукты" - МАП: 100 000 руб.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 981 666-90-04

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

Условия сделки

Цена	68 000 000 ₪	Налог	НДС включен:
Ставка	225 017 ₪ за м ²	Тип сделки	11 333 333 ₪ Свободная продажа



https://www.cian.ru/sale/commercial/233599778/

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты страха • Земли сельхоз • Судебное • Али • Moscow • torrents • Социалка

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 302,2 м²

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

Условия сделки

Цена	68 000 000 Р	Налог	НДС включен: 11 333 333 Р
Ставка	225 017 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия • Пожаловаться

Тип помещения: street-retail
Высота потолков: 3,2 м
Вход: Общий с улицы

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Елецкая ул., 13
Зябликово

Похожие рядом • Инфраструктура • Панорама

Ореховская Красногвардейская
Зябликово
Воронцовская ул.
Облака
Планета льда

Онлайн-поиск

68 000 000 Р
225 017 Р за м²

PRO
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1996 года
Еще 221 объект

+7 981 666-90-04

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

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

Написать сообщение

Street Retail
Нет отзывов

Искать вдоль маршрута

Все • Все • Все • Все • Все

Елецкая улица, 13
метро Зябликово

Добавить точку Сбросить

12 мин 990 м Исправить

Отправьте этот маршрут



https://www.cian.ru/sale/commercial/237594136/

https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000539741

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохоз. Судебное Али Moscow torrents Социалка

Торговая площадь в Москва ул. Борисовские Пруды, 14к4 (2407.5 м)

Торговое помещение площадь 2407 м² 1 этаж

28 июля 2020 ID: 80000539741

572 779 200 ₽ [Рассчитать ипотеку](#)
7 805 600 \$ или 6 621 600 €
[Оценка стоимости](#)

Автор объявления
Penny Lane Realty Best
+7 (926) 205-30-36
[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением
[VK](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#)

[В ГАЛЕРЕЮ](#)

https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000539741

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохоз. Судебное Али Moscow torrents Социалка

572 779 200 ₽ [Рассчитать ипотеку](#)
7 805 600 \$ или 6 621 600 €
[Оценка стоимости](#)

Автор объявления
Penny Lane Realty Best
+7 (926) 205-30-36
[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением
[VK](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#)

[В ГАЛЕРЕЮ](#)

Информация об помещении

2407 м²
Площадь

1
Этаж

Состояние и оснащение

Количество этажей **17**

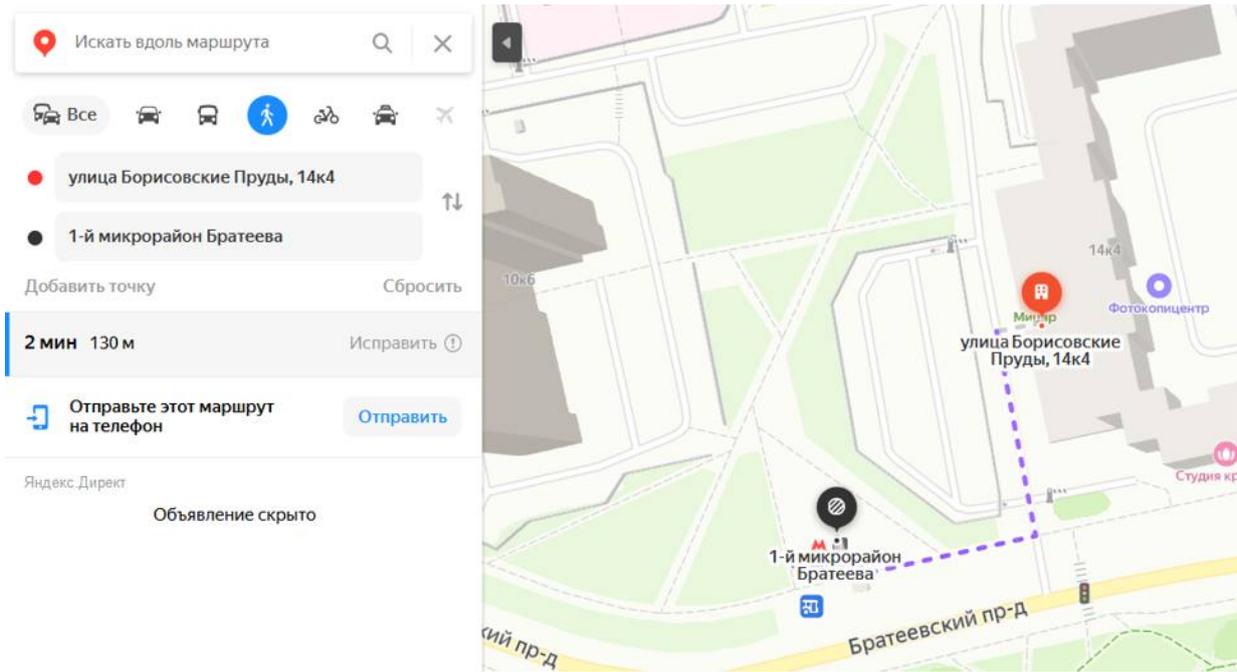
Описание объекта

Продается торговое помещение, расположенное в первом доме от выхода из станции метро Борисово, что обеспечивает высокий пешеходный трафик. Помещение встроено-пристроенное, имеет залную планировку, зону разгрузки/погрузки. Общая площадь 2407,5 м², площадь первого этажа 1539,6 м², подвала 867,9. Объект имеет высокий инвестиционный потенциал и высокую ликвидность. Потенциальный арендный поток - в месяц. Показ по требованию покупателя. Предложите свою цену.

Расположение

Местоположение: [Россия, Москва, ул. Борисовские Пруды, 14К4](#)
Метро: [м. Борисово](#)





https://www.cian.ru/sale/commercial/233599524/

https://www.cian.ru/sale/commercial/233599524/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховки Земли сельскохо Судебное Али Moscow torrents Социалка

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮВАО > Марьино > метро Братиславская > Братиславская улица

5 авг, 03:07 82 просмотра, 2 за сегодня

Торговая площадь, 1 815,8 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 20 [На карте](#)

Братиславская

В избранное Пожаловаться



4 фото

1 815,8 м² 1 из 22 Свободно
Площадь Этаж Помещение

330 000 000 ₽
181 739 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

PRO
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1996 года
Еще 221 объект

+7 983 666-28-92

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

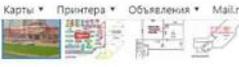
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Street Retail
Нет отзывов

https://www.cian.ru/sale/commercial/233599524/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховки Земли сельскохо Судебное Али Moscow torrents Социалка



1 815,8 м² 1 из 22 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Лот 25871рд. Продажа арендного бизнеса на ул. Братиславская.
Распределение площади: Подвал - 156 кв.м., Первый Этаж - 1235 кв.м., Второй этаж 246 кв.м.
Арендаторы:
" Ситилинк " ДДА до 2024, МАП 460 000 руб./ мес , индексация 5 % со второго года

Супермаркет "Верный" ДДА до 2029, МАП 1 300 000 руб./мес., индексация 6,5%
Прочие арендаторы (Ткани, Пивной бутик, детская одежда, молоко, нижнее белье, бытовая химия) 1 380 000 руб./мес.
Потенциальный МАП 500 000 руб

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 983 666-28-92

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

Условия сделки

Цена	330 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	181 739 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

330 000 000 ₽
181 739 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

PRO
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1996 года
Еще 221 объект

+7 983 666-28-92

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

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

Написать сообщение

Street Retail
Нет отзывов



https://www.cian.ru/sale/commercial/233599524/

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты страховых • Земли сельхозназначения • Судебное • Али • Moscow • torrents • Соцалка

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 1 815,8 м²

доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	330 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	181 739 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Тип помещения street-retail
Высота потолков 3 м
Вход Общий с улицы

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 20
Братиславская

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

330 000 000 Р
181 739 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

PRO
Knight Frank · Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1996 года
Ещё 221 объект
+7 983 666-28-92

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

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

Написать сообщение

Street Retail
Нет отзывов

Искать вдоль маршрута

Все

Братиславская улица, 20

метро Братиславская

Добавить точку Сбросить

9 мин 720 м Исправить



https://www.cian.ru/sale/commercial/235881579/

https://www.cian.ru/sale/commercial/235881579/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховки Земли сельскохоз. Судебное Али Moscow torrents Социалка

Пульс рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Царицыно > метро Царицыно > Пролетарский проспект

3 авг, 10:46 50 просмотров, 7 за сегодня Платное

Свободное назначение, 1 062,2 м²

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Пролетарский просп., 14/49К3 На карте

Царицыно - 3 мин. на транспорте Каширская - 4 мин. на транспорте
 Кантемировская - 5 мин. пешком

В избранное Пожелать



5 фото

280 000 000 ₽

263 604 ₽ за м²

Следить за изменением цены
УСН

PRO
Консалт Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2007 года
 Ещё 356 объектов

+7 901 129-71-73

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

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

Написать сообщение

1 062,2 м² 1 из 12 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Готовый арендный бизнес! Продаем встроено-пристроенное помещение к 12-ти этажному жилому дому.

Уникальная локация - 200 метров от ст. метро "Кантемировская", помещение расположено на пешеходной тропе к крупному жилому массиву. Интенсивный пешеходный трафик! Рядом с объектом находится большая парковка.

- Первая линия домов.
- Общая площадь: 1062.2 кв.м., вся на первом этаже.
- Открытая планировка (сетка колонн).
- Отдельные входные группы с фасада и со двора, обособленная зона разгрузки.
- Витринные окна.
- Электрическая мощность: 150 кВт.

Арендаторы - супермаркет "Пятерочка", "Литра", "Хозтовары", "Парикмахерская", "Белорусские продукты".
 МАП - 2 550 000 рублей. Окупаемость - 9.1 лет.

Прямая продажа от собственника! Торг возможен. Дополнительная информация по телефону.
 ЛОТ 110-809

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: кафе/ресторан, автомойка, автосервис, бытовые услуги, ресторан, стоматология, фотостудия, автозапчасти, автосалон, букмекерская контора, бытовая техника, готовый бизнес, детские товары, зоотовары, косметология, нотариальная контора, рабочее место, санаторий, сто, столовая, товары для дом...



https://www.cian.ru/sale/commercial/235881579/

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты страхов • Земли сельскохозяй • Судебное • Али • Moscow • torrents • Социалка •

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 1 062,2 м²

Возможное назначение
 Торговая площадь
 Ещё: кафе/ресторан, автомойка, автосервис, бытовые услуги, ресторан, стоматология, фотостудия, автозапчасти, автосалон, букмекерская контора, бытовая техника, готовый бизнес, детские товары, зоотовары, косметология, нотариальная контора, рабочее место, санаторий, сто, столовая, товары для дом...
 Показать все

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 901 129-71-73
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	280 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	263 604 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Витринные окна Есть
 Состояние Типовой ремонт

Онлайн-показ
280 000 000 ₽
 263 604 ₽ за м²
 PRO
Консалт Недвижимости
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2007 года
 Ещё 356 объектов
+7 901 129-71-73
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Искать вдоль маршрута

Все

Кантемировская улица, 49к3/14

метро Кантемировская

Добавить точку Сбросить

2 мин 180 м Исправить



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/rent/commercial/233467703/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/233467703/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховки Земли сельскохоз. Судебное Али Moscow torrents Соцалка

Пульс рынка Аналитика Бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮВАО > Марьино > метро Перерва > улица Перерва

20 июл, 12:38 19 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, от 346 до 972 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 52 На карте

Перерва - 3 мин. на транспорте Братиславская - 6 мин. пешком Марьино - 9 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

3 фото

от 346 до 972 м² 1 из 1 Свободно
Площадь Этаж Помещение

от 850 122 до 2 100 492 Р/мес.
от 25 932 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO ID 15631839
Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 15 объектов

+7 983 666-52-58

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

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

https://www.cian.ru/rent/commercial/233467703/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховки Земли сельскохоз. Судебное Али Moscow torrents Соцалка

от 346 до 972 м² 1 из 1 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади

346 м ²	29 484 Р за м ² /год	850 122 Р/мес
972 м ²	25 932 Р за м ² /год	2 100 492 Р/мес

Собственник сдает в аренду помещение на первом и цокольном этаже общей площадью 972 кв.м. Есть возможность арендовать частями от 346 кв.м.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 983 666-52-58

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

Условия сделки

Цена	от 850 122 до 2 100 492 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 25 932 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 141 687-349 920 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

от 850 122 до 2 100 492 Р/мес.
от 25 932 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

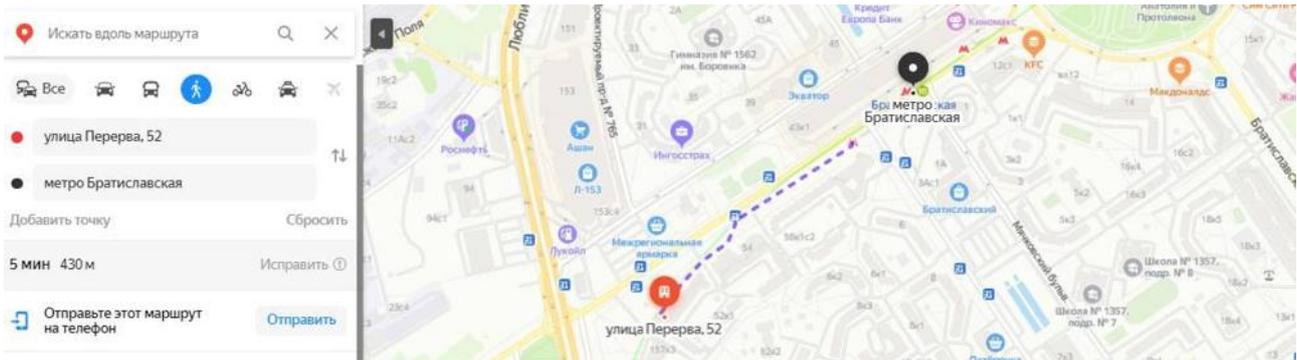
PRO ID 15631839
Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 15 объектов

+7 983 666-52-58

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

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





https://www.cian.ru/rent/commercial/237618507/

https://www.cian.ru/rent/commercial/237618507/

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты страха • Земли сельскохо • Судебное • Али • Moscow • torrents • Социалка •

Пульс рынка • Аналитика бизнесу • Каталог специалистов • Поиск по карте • Журнал • Вопросы риэлтору • Вход и регистрация

ЦИАН Аренда • Продажа • Новостройки • Оценить • Коммерческая • Ипотека • ПИК [+ Разместить объявление](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Братеево > метро Борисово > Братеевская улица

4 авг, 15:32 • 8 просмотров, 4 за сегодня Платное

Свободное назначение, 321 м²

в торговом доме «на ул. Братеевская, 25»
Москва ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 25 на карте
Борисово · 10 мин. пешком

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

8 фото

https://www.cian.ru/rent/commercial/237618507/

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты страха • Земли сельскохо • Судебное • Али • Moscow • torrents • Социалка •

321 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Лот 336504 Предложение от Собственника! Предлагаю помещения свободного назначения, площадь объекта 321 кв.м., мощность 100 кВт, Коммунальные платежи по приборам учета. Парковка стихийная, отдельный вход. Большой жилой массив, хороший трафик. Подойдет под торговлю, медицинский центр, барбершоп, кофейню, косметологический салон, банк, аптеку, бытовые услуги, салон связи, пекарню. Долгосрочный договор.

В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Виктор Анатольевич, доб. 315, ЛОТ 336504

Возможное назначение

[Торговая площадь](#)

Ещё: кафе/ресторан, бар, общепит, ресторан, кофейня, пиццерия, бытовые услуги, шоурум, фитнес, спортзал, йога, спортивный зал, медицинский центр, стоматология, больничный комплекс, зубная поликлиника, клиника, косметология, массажный салон, ломбард, аптека, шаурма, пекарня, выпечка, цвет...

[Показать всё](#)

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 129-59-19

898 800 Р/мес.
33 600 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

PRO
Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Ещё 1799 объектов

+7 901 129-59-19

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

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

[Написать сообщение](#)



https://www.cian.ru/rent/commercial/237618507/

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты страхов • Земли сельскохоз • Судебное • Али • Moscow • torrents • Социалка

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо **Свободное назначение, 321 м²**

Условия сделки			
Цена	898 800 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	33 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 149 800 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

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

Планировка: Открытая
Состояние: Типовой ремонт

в торговом доме «на ул. Братеевская, 25»
Москва, ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 25
📍 Борисово 10 мин. пешком

🏠 Похожие рядом 📄 Инфраструктура 🖼️ Панорама

Искать вдоль маршрута

Все 🚗 🚘 🚚 🚶 🚲 🛴

Братеевская улица, 25

Метро Борисово

Добавить точку Сбросить

11 мин 900 м Исправить

898 800 Р/мес. 33 600 Р за м² в год

✓ PRO

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 1799 объектов

+7 901 129-59-19

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

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

[Написать сообщение](#)



https://www.cian.ru/rent/commercial/237718528/

https://www.cian.ru/rent/commercial/237718528/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельхозо Судебное Али Moscow torrents Социалка

Пульс рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК [+ Разместить объявление](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮВАО > Люблино > метро Братиславская > Люблинская улица

4 авг. 14:51 45 просмотров, 4 за сегодня Платное

Торговая площадь, 443,2 м²

Москва ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул. 147 [На карте](#)

▲ Братиславская · 10 мин. пешком ▲ Марьино · 20 мин. пешком ▲ Дено · 25 мин. пешком

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



27 фото

950 000 Р/мес. 25 723 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
УСН; без комиссии

PRO
МГСН
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Еще 662 объекта

+7 994 222-12-61
+7 981 666-41-01

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

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

МГСН отделение Якиманка
3,8 ★★★★★ 10 отзывов

https://www.cian.ru/rent/commercial/237718528/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельхозо Судебное Али Moscow torrents Социалка



443,2 м² **1 из 12** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Лот 58727 Выгодное предложение от владельцев площадей!

Освободилось отличное нежилое помещение площадью 443,2 кв. м свободного назначения на границе двух самых густонаселенных районов Москвы Люблино и Марьино. Помещение расположено на первом этаже пристройки к жилому дому на улице Люблинская, имеющей сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик, в 10-ти минутах ходьбы от станции метро Братиславская. Именно через Люблинскую улицу ежедневно движется огромный поток автомобилей в центр из районов Братеево, Забликово, Орехово, Капотня, Марьино и Люблино. Рядом с помещением остановка общественного транспорта, следующего из спальных районов в сторону Волгоградского проспекта, ТТК и центра.

Помещение с готовым практичным ремонтом расположено на первой линии, имеет четыре отдельных входа: один парадный, второй запасной непосредственно с улицы Люблинская, один со двора и еще боковой вход для разгрузки автотранспорта. Расположение очень удачное: рядом жилые дома, Культурный центр им. И.М.Астахова, парк отдыха, в этом же доме парикмахерская и магазин Ароматный Мир. Сложившееся культурное, торговое и деловое окружение в густонаселенном жилом районе позволяет поддерживать потоки как в будние, так и в выходные дни.

Над помещением имеются места под яркую вывеску и наружную рекламу, которые хорошо просматриваются как из окон проезжающих автомобилей, так и пешеходами. Прямо перед входом предусмотрена большая бесплатная парковка для посетителей.

Помещение светлое, открытой зальной планировки. Витринные окна, потолки 4 метра. Два отдельных входа из общего зала ведут к подсобным помещениям, имеющим также два отдельных выхода во двор и в торец здания. Доступ в помещение 24 часа ежедневно. Состояние объекта отличное! Все коммуникации центральные: отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электричество 180 кВт, подключенное по 2-й категории. Имеется санузел с двумя мокрыми точками, душевая и помывочная.

Ранее в данном помещении находился продуктовый магазин. Возможно оформление пространства под задачи Вашего бизнеса. Рассмотрим любой разрешенный вид деятельности!

950 000 Р/мес. 25 723 Р за м² в год

PRO
МГСН
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Еще 662 объекта

+7 994 222-12-61
+7 981 666-41-01

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

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

МГСН отделение Якиманка
3,8 ★★★★★ 10 отзывов



https://www.cian.ru/rent/commercial/237718528/

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты страхов: • Земли сельскохоз: • Судебное • Али • Moscow • torrents • Социалка •

Фотографии (27) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 443,2 м²

Ранее в данном помещении находился продуктовый магазин. Возможно оформление пространства под задачи Вашего бизнеса. Рассмотрим любой разрешенный вид деятельности!

Арендная плата 950 000 рублей в месяц, без комиссии! Особые условия на первый месяц аренды. Возможен ТОРГ! Дополнительно оплачиваются коммунальные и эксплуатационные расходы.

Уникальные условия! У Вас есть прекрасная возможность наладить успешный бизнес!

Остались вопросы? Звоните! Оперативно организуем просмотр!

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: свободное назначение

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 994 222-12-61, +7 981 666-41-01

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

Условия сделки

Цена	950 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	25 723 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-

https://www.cian.ru/rent/commercial/237718528/

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты страхов: • Земли сельскохоз: • Судебное • Али • Moscow • torrents • Социалка •

Фотографии (27) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 443,2 м²

Условия сделки

Цена	950 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	25 723 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия • Пожаловаться

Высота потолков 4 м

Вход Отдельный с улицы

Количество мокрых точек 3

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 147
 Братиславская 10 мин. пешком • Марьино 20 мин. пешком • Депо 25 мин. пешком

950 000 Р/мес. 25 723 Р за м² в год

PRO МГСН Агентство недвижимости На рынке с 1995 года Ещё 662 объекта

+7 994 222-12-61 +7 981 666-41-01

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

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

МГСН отделение Якиманка 3,8 10 отзывов

Искать вдоль маршрута

Все [Иконки транспорта]

Люблинская улица, 147

метро Братиславская

Добавить точку Сбросить

13 мин 1 км	Исправить
13 мин 1,1 км	Исправить
15 мин 1,2 км	Исправить



https://www.cian.ru/rent/commercial/224114419/

https://www.cian.ru/rent/commercial/224114419/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страха Земли сельскохоз Судебное Али Moscow torrents Социалка

Пульс рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК [Разместить объявление](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮВАО > Марьино > метро Марьино > Новочеркасский бульвар

4 авг, 06:56 249 просмотров, 4 за сегодня Платное

Торговая площадь (В+), от 100 до 555 м²

в торговом центре «Новочеркасский»
Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул, 55к2 На карте

Марьино · 3 мин. пешком Братиславская · 18 мин. пешком Борисово · 20 мин. пешком

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

20 фото

PRO
Вертикаль
Агентство недвижимости
Еще 1155 объектов

+7 983 666-03-69
+7 901 129-09-39

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

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

[Написать сообщение](#)

Светлана Мазанова
Нет отзывов

https://www.cian.ru/rent/commercial/224114419/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страха Земли сельскохоз Судебное Али Moscow torrents Социалка

от 100 до 555 м² **1 из 4** **Свободно** **В+**
Площадь Этаж Помещение Класс

Доступные площади	24 000 Р за м ² /год	200 000 Р/мес
100 м ²		
555 м ²	24 000 Р за м ² /год	1 110 000 Р/мес

Светлана. Прямая аренда торговой площади (бывший магазин "Магнит") в 3 минутах от метро Марьино на 1-ой линии, а также вблизи метро Братиславская, Борисово и Жулебино. Без комиссии. Эксплуатационные платежи включены в арендную ставку. ВОЗМОЖЕН ТОРГ. Общая площадь - 555 м2, возможно деление от 100 м2. 2 входа: главный с улицы и со двора для погрузки/разгрузки. Сан/узел. Возможность увеличения мокрых зон. Высота потолков - 4,2 м. Мощность 50 кВт с возможностью увеличения по требованию. Зальная планировка. Косметический ремонт. Помещения для сотрудников. Приточно-вытяжная вентиляция. Возможность вывески (рекламы). Возможность рассмотрения юридического адреса. Рассматриваются арендные каникулы. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Парковка рядом с ТЦ, а также стихийная во дворах. Назначение: кофейня, кулинария, пizzeria, суши, пекарня, выпечка, фастфуд, общепит, банк, салон красоты, парикмахерская, ателье одежды, кондитерская, выставка, зал, клиентский офис, офис, товары для дома, массажный салон, пункт выдачи, одежда, торговая площадь, химчистка, зоомагазин, зоотовары, парфюмерия, салон, салон связи, оптика, косметика, клиника, букмекерская контора, маникюр, представительство, стройматериалы, частная практика, интернет-магазин, галерея, школа, бытовая техника, детские товары, ломбард, аптека, сра салон, магазин, стоматология, мастерская, детский магазин, бильярдная, бытовые услуги, учебный центр, мебель, обувь, детский клуб, буфет, клуб, сервис, цветы, ювелирный, торговое, сувениры, торговля, услуги, косметология, продукты, фотостудия, фото студия, детский центр, стрит ритейл, коммерция, сумки, шоурум и т.д. Готовы рассмотреть любые варианты! ЗВОНИТЕ (будни и выходные).

Узнайте больше

от 200 000 до 1 110 000 Р/мес. от 24 000 Р за м² в год

PRO
Вертикаль
Агентство недвижимости
Еще 1155 объектов

+7 983 666-03-69
+7 901 129-09-39

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

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

[Написать сообщение](#)

Светлана Мазанова
Нет отзывов



https://www.cian.ru/rent/commercial/224114419/

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты страхов: • Земли сельскохоз: • Судебное • Али • Moscow • torrents • Социалка •

Фотографии (20) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, от 100 до 555 м²

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 983 666-03-69, +7 901 129-09-39

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

Условия сделки

Цена	от 200 000 до 1 110 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 24 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 0 м
Мощность, кВт 150
Парковка Наземная

от 200 000 до 1 110 000 Р/мес.
от 24 000 Р за м² в год

PRO
Вертикаль
Агентство недвижимости
Ещё 1155 объектов
+7 983 666-03-69
+7 901 129-09-39

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

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

Написать сообщение

Светлана Мазанова
Нет отзывов

Искать вдоль маршрута

Все

Новочеркасский бульвар, 55к2

метро Марьино

Добавить точку Сбросить

4 мин 370 м Исправить



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>21.10.2019</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 77:05:0011009:1100		77:05:0011009:1100	
Номер кадастрового квартала: 77:05:0011009			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 2123463			
Адрес: 115597 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40			
Площадь, м ² : 770.8			
Назначение: Нежилое здание			
Наименование: Магазин			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: I			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1989			
Год завершения строительства: 1989			
Кадастровая стоимость, руб.: 75807956.47			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:05:0011009:89			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 77:05:0011009:13156			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			



Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Николаева А. В. (инициалы, фамилия)



М.П.



Раздел 2

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

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
21.10.2019	Всего листов выписки: _____
Катастровый номер: 77:05:0011009:1100	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ", ИНН: 7724480410, ОГРН: 1197746398464
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:05:0011009:1100-77/005/2019-6 от 21.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Передаточный акт от 30.09.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, г. Москва, ул. Ясеневая, д.40, кал. № 77:05:0011009:1100, весь объект
дата государственной регистрации:	27.12.2017
номер государственной регистрации:	77:05:0011009:1100-77/005/2017-4
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 10 лет с даты государственной регистрации
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания от 08.12.2017 №13394
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Николаева А. В.
(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

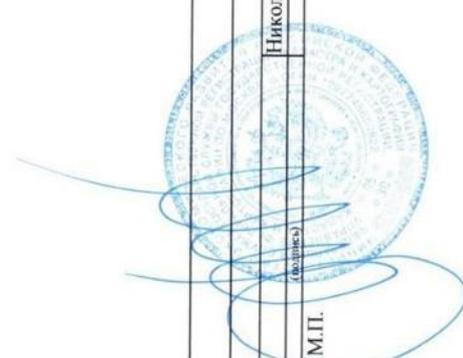


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № <u>21.10.2019</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Всего листов выписки: _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>77:05:0011009:1100</u>	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	
(Ф.И.О.)	Николаева А. В. (инициалы, фамилия)
М.П.	



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке

№	М	-	0	5	-	0	5	3	8	0	0
(Номер договора)											
	1	1	0	3		2	0	1	9		
(Число)			(Месяц)			(Год)					
77:05:0011009:89											
(Кадастровый №)											
05/01/08392											
(Условный №)											



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Селманова Дмитрия Викторовича действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2019 г., зарегистрированной в реестре за № 77/05/01/19-2019-14-353, с одной стороны, и **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Бобкина Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» от 29 января 2019 г. № 33-5-8879/19, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **2 648 (две тысячи шестьсот сорок восемь) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:05:0011009:89**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, Ясенева улица,**



вл. 40, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под магазины в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в пункте 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено нежилое здание общей площадью 770,8 кв.м по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, принадлежащее Арендатору на праве собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 января 2019 г. № 77/100/133/2019-6928, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 04 августа 2017 г. № 77:05:0011009:1100-77/005/2017-2).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 29 января 2068 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.



В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункт 3.2 и пункт 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательно для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.



4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендатор обязан выполнять требования об охране и реабилитации водных объектов, использовать земельный участок в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком.



Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.



5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.



7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из



Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2 - Расчет арендной платы



11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 121248, г. Москва, пр-кт Кутузовский, д. 9, корп. 1
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 121248, г. Москва, пр-кт Кутузовский, д. 9, корп. 1
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7730647114/ 773001001 ОКПО 92575553
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40702810500000021974
в Отделение 1 Москва	в Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810345250000745
БИК 044583001	БИК 044525745
Телефон 8-495-777-77-77	Телефон: 8 (916) 573-56-90

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор ЗАО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»

« _____ » 2019 года
м.п.

« _____ » 2019 года
м.п.



Приложение 1 к Договору
 М-05- 053800
 от «17» марта 2019 г.

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

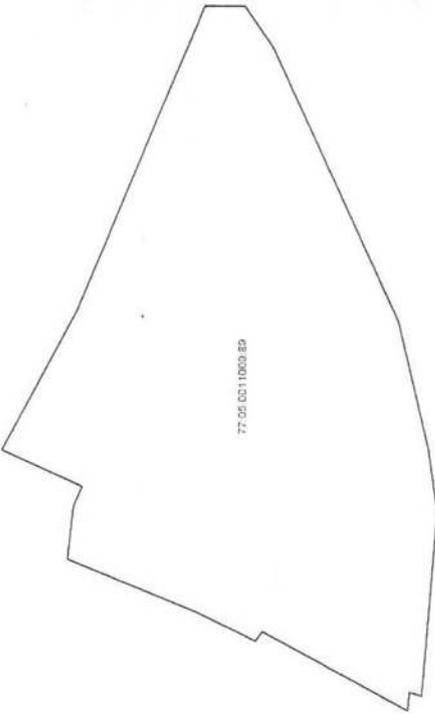
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>77-05:0011009:89</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>77-05:0011009</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>11.10.2005</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>			
Адрес: <u>г. Москва, Ясеневая улица, вл. 40</u>			
Площадь: <u>2648 +/- 18 кв. м</u>			
Кадастровая стоимость, руб.: <u>93599279.68</u>			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: <u>77-05:0011009:1100, 77-05:0011009:14405</u>			
Категория земель: <u>Земли населённых пунктов</u>			
Виды разрешенного использования: <u>магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))</u>			
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>			
Особые отметки: <u>Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.</u>			
Получатель выписки:			
(полное наименование должника)		(подпись)	
		М.П.	
		(подпись, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
(вся область заштрихована)	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>77:05:0011009:89</u>	Всего листов выписки: _____
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
(полюс заштрихована земельность)	(полюс)
(полюс заштрихована земельность)	(полюс заштрихована земельность)

М.П.



Приложение 2 к Договору
№ М-05- 053800
от «11» марта 2019 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- 053800 -001

Арендатор: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»
Адрес участка: г. Москва, Ясенева улица, вл. 40
Кадастровый номер 77:05:0011009:89

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	2 648
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	93 599 279,68
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	1 403 989,20

*В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105022028001120
ОКТМО: 45 922 000;
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года
ФЛС № М-05- 053800 -001 НДС не облагается.



4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы

« » для 2019 года
М.П.




От Арендатора:

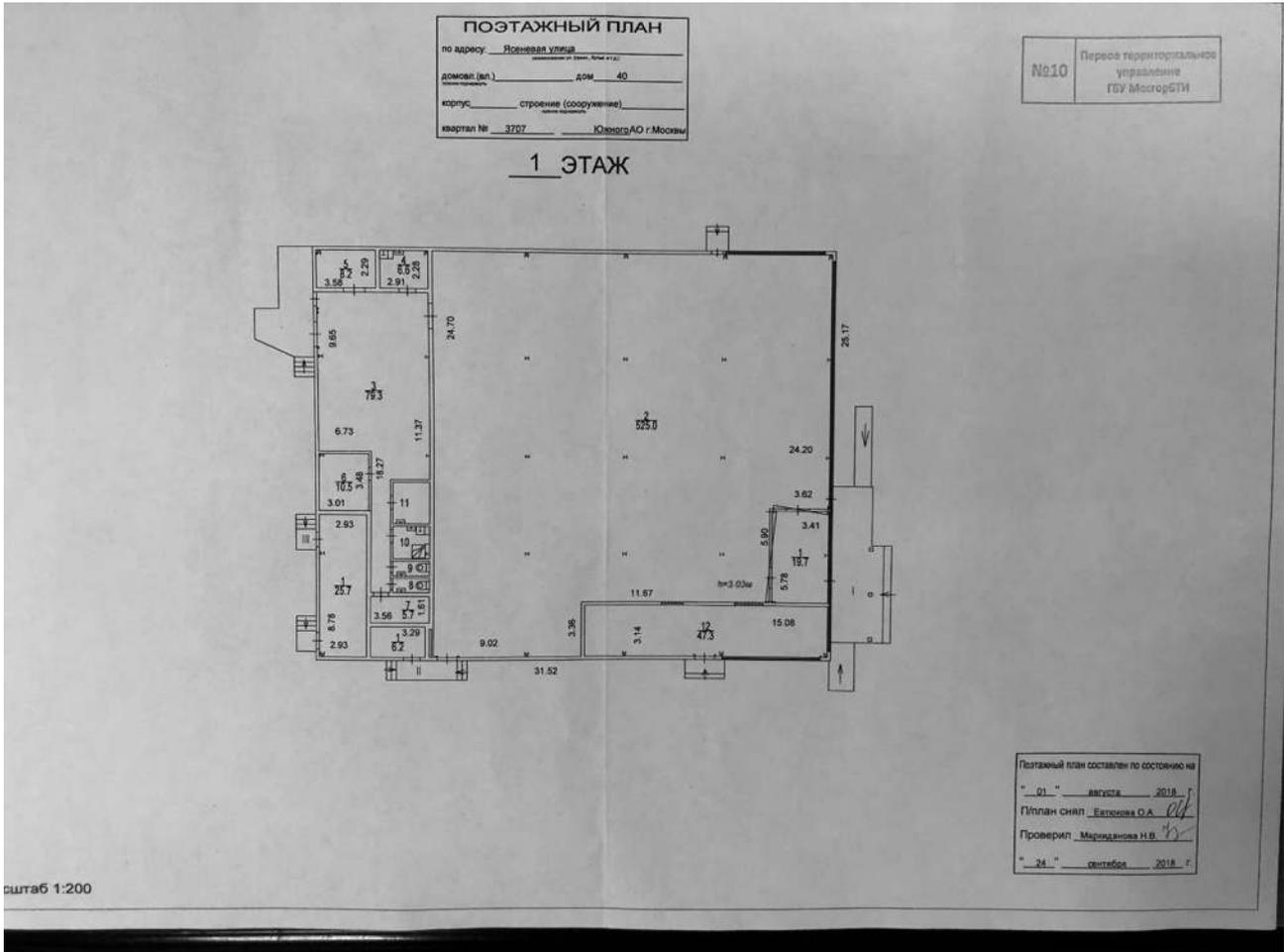
Генеральный директор
ЗАО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»

« » для 2019 года







Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Центр регистрационного округа
Производство государственной регистрации
Дата регистрации: 27 Дек 2017
Идентификационный номер: 77:05:0011009:1100-77/005/2017-3
Регистратор: ШУСТОВА С.Я.

ДОГОВОР № 13394
аренды нежилого здания

«08» декабря 2017 года

Закрытое акционерное общество «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ», зарегистрированное 04.07.2011 г., присвоен ОГРН 1117746524774, ИНН 7730647114, КПП 773001001, место нахождения: 121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Тельбухова Игоря Владимировича, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Тарасова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной Галковой Еленой Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Сидорова Кирилла Евгеньевича «07» декабря 2016 г. и зарегистрированной в реестре за № 10-17588, 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 недвижимое имущество общей площадью **770,8 (Семьсот семьдесят целых и восемь десятых) квадратных метров, этаж – 1 (один), назначение – нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0011009:1100** (далее – «Здание») расположенное по адресу: **г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40.**

Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации 77:05:0011009:1100-77/005/2017-2 от 04.08.2017 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной 01.12.2017 № 99/2017/39864043 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Копия Выписки из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Целевое назначение Здания: розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. С целью использования Здания в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Здании административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать часть Здания не более 10% от общей арендуемой площади в субаренду.

Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором части Здания не более 10% от общей арендуемой площади в субаренду под вышеуказанные цели, а также под любые иные цели, не запрещенные законодательством РФ, за исключением размещения аптеки, салона сотовой связи.

1.3. Передача Арендатору Здания по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение 5 (пяти) календарных дней с даты исполнения Арендодателем п. 2.1.23. настоящего Договора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что:

1.4.1. на дату подписания Акта приема-передачи будет иметься техническая и юридическая возможность для обеспечения Здания коммунальными услугами в объемах, указанных в п.1.4.2 настоящего договора, о чем у Арендодателя будут подтверждающие документы (технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями и/или соответствующие договоры ресурсоснабжения),

1.4.2. с момента передачи Здания по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Здания, Здание будет обеспечено коммунальными услугами в следующем объеме:

- электроснабжением единовременной мощностью в объеме не менее 110 кВт;
- холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м³ в день;
- горячим водоснабжением в объеме не менее 2 м³ в день;
- сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на Здание;
- водоотведением (канализацией).



Арендодатель гарантирует, что к моменту передачи Здания по Акту приема-передачи им будут заключены и надлежащим образом исполняются договоры ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Здание (в т.ч. в случаях, предусмотренных действующим законодательством, письменные договоры на поставку коммунальных услуг, заключенные непосредственно с ресурсоснабжающей организацией) в объеме, предусмотренном настоящим пунктом. Надлежащим исполнением настоящей гарантии является предоставление Арендодателем Арендатору копий договоров ресурсоснабжения в порядке, предусмотренном п.2.1.8. настоящего договора.

- 1.5. Для использования Арендатором Здания в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.2. настоящего договора, Арендодатель дает свое полное и безоговорочное согласие на проведение Арендатором работ по перепланировке Здания согласно Приложению № 3 к настоящему договору, при условии, что Арендатор обязуется выполнять ремонтные работы в соответствии с нормами действующего законодательства, а также строительными нормами и правилами:
 - 1.5.1. при проведении строительно-монтажных работ в Здании, осуществлять работы с привлечением подрядных организаций, имеющих необходимые разрешения и допуски, действительные на весь период проведения работ, с применением качественных сертифицированных материалов, отвечающих в том числе, требованиям противопожарной безопасности.
 - 1.5.2. строго соблюдать в Здании правила пожарной безопасности, эксплуатации энергоустановок и коммунальных систем, техники безопасности, охраны труда.
 - 1.5.3. в ходе проведения работ осуществлять уборку Здания от строительного мусора и вывоз мусора за свой счет, а также нести риск случайной гибели, повреждения или кражи оборудования, материалов, завезенных Арендатором в Здание и используемых для осуществления работ.
- 1.6. Зона эксплуатационной ответственности Арендатора за Здание, в т.ч. за инженерные сети, ограничивается внутренними границами Здания, при этом граница разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяется Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 7 к настоящему договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражается состав энергопринимающих устройств и документации о технологическом присоединении к электрическим сетям, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также учет электрической и тепловой энергии.

При возникновении неисправностей и/или аварий, а также при необходимости проведения ремонта инженерных сетей, которые входят в границы эксплуатационной/балансовой ответственности Арендодателя, Арендодатель за свой счет в минимально технически необходимые сроки обеспечивает проведение таких работ.

При этом в случае не проведения указанных работ Арендодателем в минимально технически необходимые сроки, Арендатор вправе за свой счет произвести необходимый ремонт, обеспечить устранение неисправностей/аварий и их последствий, и потребовать от Арендодателя возмещения понесенных необходимых расходов, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

- 2.1. **Арендодатель обязуется:**
 - 2.1.1. Передать Арендатору Здание по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.4. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.4. настоящего договора и Приложением № 4 к настоящему договору.
 - 2.1.2. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Здания организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, сезонного отопления, на уборку прилегающей к зданию территории), надлежащим образом оплачивать их услуги.
 - 2.1.3. В день подписания Акта приема-передачи по настоящему договору предоставить Арендатору в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, место для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов. Плата за предоставление места для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов входит в состав арендной платы.
 - 2.1.4. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию территории место для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м³ каждый, предназначенных для хранения



- твёрдо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.
- 2.1.5.** Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Здание и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки входит в состав арендной платы.
- 2.1.6.** В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Здания системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 8 (восьми) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии, устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
- 2.1.7.** В дату подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, предоставить Арендатору зависящую от Арендодателя и требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
Арендодатель обязуется согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.
По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности выделить, иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором и его субарендаторами наружных рекламных вывесок и рекламных щитов.
Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет собственными силами и за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.
- 2.1.8.** В дату подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору передать Арендатору заверенные Арендодателем копии письменных договоров ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов в Здание в объеме, согласованном Сторонами в п.1.4.2. настоящего договора (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отключения, на уборку прилегающей к зданию территории, водоотведения), а также предоставить Арендатору зависящую от Арендодателя и требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий. В случае если законом/иным нормативным правовым актом предусмотрена обязанность потребителя/абонента заключить письменный договор на поставку коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, указанные в настоящем пункте договоры должны быть заключены Арендодателем непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.
В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в срок пять рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:
- технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с соседними организациями, подтверждающие, что имеется техническая возможность обеспечить Здание коммунальными услугами в объемах, указанных в п.1.4.2. настоящего договора;
 - необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Здание;
 - предоставлять Арендатору по его требованию документацию, зависящую от Арендодателя и необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
- 2.1.9.** За свой счет производить капитальный ремонт Здания либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Здания.
- 2.1.10.** Арендодатель, в случаях предусмотренных законодательством, обязуется не позднее 5 (пяти) числа месяца, следующего за оплачиваемым, составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за оплачиваемый месяц.
- 2.1.11.** Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания.



- 2.1.12.** Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания (за исключением арендуемой части Здания), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.
- 2.1.13.** За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию территории в соответствии с границами зоны ответственности (Приложение № 5 к настоящему договору), включая расчистку и вывоз снега в зимний период.
- 2.1.14.** В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора, в том числе в случае возникновения условий, предусмотренных п.5.3 настоящего Договора, а равно неисполнение условий, предусмотренных п. 5.1 настоящего Договора, Арендодатель обязуется и течение 30 (тридцати) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Здания, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Здания к использованию по целевому назначению (стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора и Приложении № 6), при этом указанная стоимость определяется по документам, подтверждающим фактические затраты с учетом ежегодной амортизации 10%.
- 2.1.15.** Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Зданием и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.
- 2.1.16.** Арендодатель выделяет Арендатору площадку/место под установку охладителей (конденсаторов) рядом со зданием/на здании (требуется минимальное удаление от ЦХМ). Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (Н), вес 500 кг. При размещении охладителей (конденсаторов) на площадке рядом со Зданием минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 2 (два).
Плата за предоставление площадки/места под установку охладителей исключена в арендную плату.
- 2.1.17.** Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из сторон Договора, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты. Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.
Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.
Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.
В случае отсутствия возражений со стороны получателя сверки по проекту Акта сверки направленного стороной инициатором сверки в течение 2. (двадцати одного) рабочего дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции инициатора сверки. При этом получатель сверки обязан в тот же срок передать инициатору сверки Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью получателя сверки.
- 2.1.18.** В течение 6 (шести) месяцев, с даты окончания ремонтно-строительных работ Арендатора согласовать проведенную Арендатором перепланировку со всеми уполномоченными органами и организациями и передать один экземпляр согласованной проектной документации Арендатору.



В срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты согласования Арендодателем проектной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендодатель обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический паспорт и Технический план здания, которые должны отражать приземленную Арендатором перепланировку/перестройку здания и передать по 1 (одному) подлинному экземпляру и 1 (одной) нотариально заверенной копии Арендатору.

2.1.19. В срок не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п.2.1.18 настоящего Договора:

- внести изменения в единый государственный реестр недвижимости на основании Технического плана, изготовленного в соответствии с п. 2.1.18. настоящего договора;
- предоставить Арендатору оригинал выписки из ЕГРН и отношении Здания с учетом внесенных изменений;
- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.1.20. В течение всего срока действия настоящего Договора гарантирует надлежащее техническое состояние кровли Здания. При необходимости своими силами и за свой счет производит ремонт кровли Здания, в указанный период. Необходимость проведения ремонта кровли Здания, определяется Арендатором на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации, посредством направления Арендодателю уведомления о наличии такой необходимости, подтвержденной заключенном независимой экспертной организацией.

В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента направления Арендодателем уведомления, Арендодатель обязан согласовать с Арендатором объем и сроки необходимого ремонта кровли Здания. При осуществлении ремонта кровли Арендодатель обязан причинять как можно меньше неудобств деятельности Арендатора и/или его субарендаторов. При этом с целью минимизации препятствий для деятельности Арендатора с ним должны быть письменно согласованы сроки проведения, график и технология выполнения работ по ремонту кровли, при этом Арендатор не вправе необоснованно отказать в данном согласовании Арендодателю.

- Если в ходе указанного согласования Арендатор придет к выводу, что осуществление ремонта кровли Здания препятствует или ограничивает использование Здания по назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, он вправе не осуществлять торговую деятельность в Здании (приостановить использование Здания по настоящему договору) в течение времени проведения ремонта кровли, предупредив об этом Арендодателя до окончания процедуры указанного выше согласования. В этом случае арендная плата и иные платежи за весь срок приостановления не начисляются и не уплачиваются.
- В случае необходимости проведения ремонта кровли Здания, и неисполнения вышеуказанного обязательства Арендодателем, Арендатор вправе своими силами выполнить указанные в настоящем пункте работы и потребовать от Арендодателя возмещения понесенных необходимых расходов, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя. Указанные расходы по отдельному соглашению сторон могут быть зачтены в счет снижения арендной платы по настоящему Договору.

2.1.21. В течение срока действия настоящего Договора, выполнять благоустройство, прилегающей к Зданию территории и парковки, в том числе и в рамках городских программ, а также проведение работ по асфальтировке, содержанию и уборке прилегающей к Зданию территории и парковки. В случае проведения вышеуказанных работ Арендатором, Арендодатель обязуется компенсировать затраты Арендатора в полном объеме.

Указанные затраты по отдельному соглашению сторон могут быть зачтены в счет снижения арендной платы по настоящему Договору.

2.1.22. Нести ответственность за содержание части площади Здания, в соответствии с Приложением № 7 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.

2.1.23. В срок не позднее «11» апреля 2018 года произвести ремонт Здания в соответствии с требованиями действующего законодательства, градостроительными нормами и правилами, с учетом Приложения № 8.

2.2. Арендатор обязуется:



2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.2.1.1, 1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Здание по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем любого из обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4., в том числе, в случае несоответствия Здания Приложению № 4 к настоящему договору, Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательств по подписанию Акта приема – передачи на срок, не превышающий общий срок неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4. настоящего договора.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.3. Использовать Здание по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.

2.2.4. Содержать Здание в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.

2.2.5. Незамедлительно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Здания.

2.2.6. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию территории, при условии предоставления Арендодателем, подтверждающих документов (акт выполненных работ, счет, счет-фактура (при применении общей системы налогообложения)), а также фактического исполнения обязанности, предусмотренной п. 2.1.13 настоящего Договора в следующем размере:

- В летний период (с 01 апреля по 30 сентября (включительно)) в сумме, не превышающей 11 465,25 (Одиннадцать тысяч четыреста шестьдесят пять) рублей и 25 копеек ежемесячно, НДС не облагается.
- В зимний период (с 01 октября по 31 марта (включительно)), в сумме, не превышающей 16 094,07 (Шестнадцать тысяч девяносто четыре) рубля и 7 копеек ежемесячно, НДС не облагается.

2.2.7. Произвести компенсацию расходов Арендодателя, связанных с согласованием перепланировки/переоборудования Здания, в соответствии с п. 2.1.18., п. 2.1.19. настоящего Договора, в сумме, не превышающей **770 000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен**, при этом Арендодатель обязуется передать Арендатору в сроки, установленные в п. 2.1.18., п. 2.1.19. настоящего Договора, комплект следующих документов:

- проект перепланировки/переоборудования Здания, выполненной Арендатором в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, согласованный с компетентными органами;
- технического паспорта на Здание, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Здания, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору в 2 (двух) экземплярах;
- технического плана на Здание, не содержащего отметок о проведенной и несогласованной перепланировке/переоборудовании Здания, с учетом проведенной Арендатором перепланировки/переоборудования согласно Приложению № 3 к настоящему Договору;
- документов, подтверждающих расходы Арендодателя на проектирование и согласование перепланировки/переоборудования Здания, выполненной Арендатором в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, а именно счета, счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения), акта выполненных работ.

Указанная компенсация осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендодателем указанных в настоящем пункте документов, при условии государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя указанный в ст.8 настоящего Договора.

2.2.8. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором Здания, коридоров, переходов, холлов и иных зданий общего пользования, содержать Здание в надлежащем санитарном и техническом состоянии, обеспечивать его противопожарную безопасность.

В целях выполнения требований Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Постановления



Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 года «О противопожарном режиме», и/или иных норм, правил, требований, законов, регулирующих общественные отношения в сфере пожарной безопасности, Арендатор обязан обеспечить выполнение в Здании вышеуказанных документов, в том числе:

- 2.2.8.1. Назначить приказом ответственных за противопожарное состояние зданий и проведение инструктажей с персоналом.
- 2.2.8.2. Оборудовать Здание системой пожаротушения, Системой пожарной сигнализации и системой оповещения о пожаре (в случае необходимости);
- 2.2.8.3. Обеспечить здание необходимым количеством огнетушителей, согласно требованиям ППР, вести журнал учета огнетушителей и своевременно осуществлять их замену и перезарядку.
- 2.2.8.4. Обеспечить наличие и своевременно вносить изменения в планы эвакуации людей из зданий при изменении планировки и расстановки оборудования (возведение перегородок, перестановка стеллажей и т.д.).
- 2.2.8.5. Не загромождать пути эвакуации людей при возникновении пожара. Аварийные выходы оборудовать согласно требованиям ППР.
- 2.2.8.6. Оборудовать согласно требованиям ФЗ РФ места для курения. Категорически исключить курение в Здании.
- 2.2.8.7. Согласовывать с Арендодателем и организовывать согласно требованиям ППР проведение огневых, сварочных работ.
- 2.2.8.8. Выполнять предписания надзорных органов в части, касающейся соблюдения противопожарного режима в Здании.
- 2.2.9. По истечении срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора, вернуть Здание Арендодателю по Акту сдачи-приемки Здания в исправном и пригодном к эксплуатации состоянии в соответствии с Приложением № 3 и с учетом нормального износа и неотделимых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя (которое выражается в подписании Арендодателем Приложения № 3 к Договору).
- 2.2.10. В полном объеме возместить Арендодателю документально подтвержденный прямой ущерб, если при возврате Здания будут обнаружены недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния Здания по вине Арендатора, не связанные с нормальным износом. Такие недостатки должны быть обязательно отражены в Акте сдачи-приемки здания.
- 2.2.11. Не допускать посторонних лиц и складирование товаров (материалов) в технических зданиях Арендодателя (электрощитовая, тепловой узел, вентиляционная и т.д.). Двери технических зданий должны быть закрыты и опечатаны (опломбированы). Подход к техническим зданиям должен быть свободен.
- 2.2.12. В случае аварий, произошедших в Здании беспрепятственно допускать (без предварительного согласования с Арендатором и/или уведомления Арендатора представителей Арендодателя и/или представителей эксплуатирующей организации, а также работников специализированных ремонтно-строительных служб для устранения аварии).
- 2.2.13. Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по настоящему Договору Аренды в соответствии с условиями Договора.
- 2.2.14. Арендатор обязан получить все разрешения, согласования и заключения Государственных органов, необходимые для ведения деятельности, в соответствии с Целевым назначением. Копии этих документов Арендатор должен предоставлять Арендодателю сразу после их получения или продления.
Ответственность за неполучение или нарушение вышеуказанных разрешений, согласований и заключений Арендатор несет самостоятельно и за свой счет.
- 2.2.15. Арендатор обязуется не использовать труд иностранных работников, не имея разрешения на привлечение и использование иностранных работников, также обязуется не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение (такие разрешения) требуется в соответствии с федеральным законом. Всю ответственность за нарушение трудового и миграционного законодательства, за нарушение правил привлечения или фактического использования труда вышеуказанных лиц, несет Арендатор.
- 2.2.16. Соблюдать установленные законодательством и иными нормативными актами требования по охране окружающей среды и утилизации отходов, а также осуществлять плату за загрязнение окружающей природной среды (платежи за негативное воздействие), размещение отходов, другие виды вредного воздействия в случаях, предусмотренных законодательством РФ.



Заклучить договор с соответствующей организацией на вывоз ТБО Арендатора, копию которого предоставить Арендодателю, и самостоятельно оплачивать услуги данной организации, а также нести все иные обязательства и расходы, связанные с обращением с отходами и предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2.17. Осуществлять за свой счёт охрану арендуемого Здания.

2.2.18. На весь Срок аренды Арендатор обязан осуществить следующие виды страхования:

2.2.18.1. Страхование ответственности Арендатора перед третьими лицами, возникающей из-за причинения вреда в результате коммерческой деятельности Арендатора в арендуемом Здании.

2.2.19. Арендатор обязуется не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по настоящему договору, не передавать Здание (или его часть) в поднаем без предварительного письменного согласия Арендодателя (за исключением субаренды не более 10%), а также не вступать в какие-либо иные сделки, следствием которых является обременение имущественных либо иных других прав Арендодателя.

2.2.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.2.21. Предоставить Арендодателю исполнительную документацию, которая в обязательном порядке должна включать в себя:

- Техническое заключение о состоянии несущих и ограждающих конструкций (при необходимости);
- Разделы по инженерным системам:
 - ✓ вентиляция/кондиционирование и отопление;
 - ✓ водоснабжение, водоотведение, дренаж (при необходимости);
 - ✓ электроснабжение и электроосвещение;
 - ✓ охранно-пожарные системы;
 - ✓ слаботочные системы и системы связи.

Документация должна включать в себя функциональные, принципиальные, однолинейные и монтажные схемы, схемы разводок, спецификации оборудования.

Исполнительная документация передается Арендодателю в течение 30 календарных дней с момента окончания работ.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.

2.3.2. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Здание на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.

2.3.3. Давать обязательные для исполнения письменные указания об устранении нарушений условий настоящего Договора, с указанием сроков устранения таких нарушений, если такие сроки не предусмотрены Договором, которые должны неукоснительно соблюдаться Арендатором.

2.3.4. Требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненного Зданию по вине Арендатора.

2.3.5. Расоргнуть настоящий Договор по основаниям и в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.6. Осуществлять все иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Самостоятельно (без дополнительного согласия Арендодателя) сдавать в субаренду часть Здания не более 10% от общей арендуемой площади, в том числе под цели, не предусмотренные п.1.2. настоящего договора. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно части Здания не более 10% от общей арендуемой площади в субаренду, за исключением размещения аптеки, салона сотовой связи.

2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Здания в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.



- 2.4.3. С даты подписания Акта приема-передачи к настоящему Договору использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- 2.4.4. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем.
- 2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, Здания (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.
- 2.4.6. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
- 2.4.7. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Здании.
- 2.4.8. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые строительные и отделочные работы в Здании, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, в том числе производить работы в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанных выше работ, в том числе, но, не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Здания (в соответствии с Приложением № 3), установка дверей внутри Здания, установка оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит – систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы, необходимые Арендатору.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. За владение и пользование Зданием Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, состоящую из: **Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.**
- 3.2. На момент подписания Договора Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем за тридцать календарных дней до даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление, а также в течение 10 календарных дней с даты перехода на другую систему налогообложения направить Арендатору копии подтверждающих документов.
При использовании Арендодателем общей системы налогообложения, ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы будет составлять величину Минимальной ставки арендной платы, кроме того НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, величина Процентной ставки арендной платы будет рассчитываться, как процент от товарооборота не очищенного от НДС, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, включая НДС.
- 3.3. В течение первых двух месяцев аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **1440000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, НДС не облагается.**
- 3.4. В течение первых двух месяцев аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, ежемесячная Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.
- 3.5. **До государственной регистрации настоящего Договора и предоставления Арендодателем документов, необходимых для получения Арендатором лицензии на право осуществления розничной реализации алкогольной и спиртосодержащей продукции арендная плата оплачивается в следующем порядке:**
 - 3.5.1. За третий и четвертый месяцы аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **432000 (Четыреста тридцать две тысячи) рублей, НДС не облагается.**
 - 3.5.2. За третий и четвертый месяцы с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет **2,1% (Две целых и одна десятая процента) от товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с**



- законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.5.3.** Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **1152000 (Один миллион сто пятьдесят две тысячи) рублей, НДС не облагается.**
- 3.5.4.** Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет **5,6% (Пять целых и шесть десятых процентов) от товарооборота**, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.6.** С даты государственной регистрации настоящего Договора и предоставления Арендодателем документов, необходимых для получения Арендатором лицензии на право осуществления розничной реализации алкогольной и спиртосодержащей продукцией арендная плата оплачивается в следующем порядке:
- 3.6.1.** За третий и четвертый месяцы аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **720000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей, НДС не облагается.**
- 3.6.2.** За третий и четвертый месяцы с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет **3,5% (Три целых и пять десятых процента) от товарооборота**, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.6.3.** Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы составляет **1440000 (Один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, НДС не облагается.**
- 3.6.4.** Начиная с пятого месяца аренды с даты подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, размер ежемесячной Процентной ставки арендной платы составляет **7% (Семь процентов) от товарооборота**, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц, НДС не облагается.
- 3.7.** Под термином «Товарооборот» применительно к настоящему договору Стороны понимают сумму выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором товаров в Здании через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, очищенного от НДС (при применении Арендодателем ОСН не очищенного от НДС).
Для целей определения Товарооборота учитываются следующие виды поступлений:
- Доходы от продажи товаров и продуктов (продовольственных /непродовольственных), входящих в ассортиментный перечень Арендатора.
В состав Товарооборота не включаются:
 - Поступления от реализации основных средств Арендатора;
 - Доход от работы столовой, производства строительных работ, процентные доходы, если они не являются обычными доходами от коммерческой деятельности;
 - Оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Здании;
 - Скидки при уплате наличными и прочие скидки, бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей);
 - Все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Товарооборота;
 - Скидки для персонала;
 - Доходы от сдачи Здания или его части в субаренду;
 - Доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, доходы от размещения платежных терминалов.
- 3.8.** В течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора, Арендатор перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **2880000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается**, который засчитывается Арендодателем в счет полной оплаты Минимальной ставки арендной платы за десятый и одиннадцатый месяцы аренды, исчисленные с момента подписания Акта приема-передачи



- Здания по настоящему Договору, а в случае не регистрации настоящего Договора и неполучения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией частично и за двенадцатый месяц аренды по настоящему договору, исчисленный с момента подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору.
- Стороны настоящим подтверждают, что в случае смены Арендодателя авансовый платеж, уплаченный по настоящему Договору, подлежит зачету в безусловном порядке за десятый и одиннадцатый месяцы аренды по настоящему договору, исчисленные с момента подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору, а в случае не регистрации настоящего Договора и неполучения Арендатором лицензии на право осуществлять торговую деятельность алкогольной продукцией частично и за двенадцатый месяц аренды по настоящему Договору, исчисленный с момента подписания Акта приема-передачи Здания по настоящему Договору.
- При этом подписание каких-либо писем от нового Арендодателя о переносе/зачете авансового платежа не требуется.
- Оплата авансового платежа является надлежащим исполнением Арендатором обязательств по оплате арендной платы за вышеуказанные месяцы аренды.
- 3.9.** Начиная с **3 (третьего) года** с момента (даты) подписания Акта приема-передачи Здания, по настоящему Договору размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы, ежегодно автоматически увеличивается на **4 (четыре) процента** от предыдущего установленного размера Минимальной ставки арендной платы, путем направления Арендатору уведомления не позднее чем за 1 (один) месяц до даты изменения размера Минимальной ставки арендной платы.
- 3.10.** Оплата Минимальной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 05 (пятого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.
- Оплата Минимальной ставки арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Здания.
- Сумму ежемесячной Минимальной ставки арендной платы Арендатор рассчитывает и выплачивает самостоятельно. Не выставление Арендодателем счета не освобождает Арендатора от обязанности своевременно уплатить Минимальную ставку арендной платы.
- 3.11.** Оплата Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.
- 3.12.** В случае если по результатам товарооборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму, Процентная ставка арендной платы оплате не подлежит.
- 3.13.** Арендатор обязуется ежемесячно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным предоставлять Арендодателю Справку о сумме выручки за оплачиваемый месяц от розничной продажи товаров в магазине, расположенном в Здании, подписанный ответственным лицом.
- 3.14.** Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:
- за первый календарный месяц - исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца;
 - за последний календарный месяц - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня прекращения владения и пользования Арендатором Зданием;
 - если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы.
- 3.15.** Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Здания по Акту приема-передачи.
- 3.16.** С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Здания электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором.
- Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Здании, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций, а в случае невозможности установки приборов учета - пропорционально площади Здания согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций.
- 3.17.** Компенсация затрат Арендодателя, предусмотренная п.3.16. настоящего договора, осуществляется Арендатором ежемесячно на основании выставленного Арендодателем счета,



счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения) акта выполненных работ, с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ с расшифровкой по видам услуг, от снабжающих организаций, а также копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения документов.

Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору Расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.

- 3.16. 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.
- 3.17. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.17. настоящего договора:
- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции указанному в ст. 8. настоящего договора;
 - или
 - курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в ст.8. настоящего договора.
- 3.18. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы и компенсации коммунальных платежей считается исполненной с даты списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.19. 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.
- 3.20. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.21. В случае наступления обстоятельств (наступление которых связано с действиями, за которые несет ответственность Арендодатель), препятствующих использованию Арендатором Здания в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.
- 3.22. Несмотря на положения настоящего договора об ином, Стороны договорились, что в случае:
- 3.22.1. заключения договоров аренды, а равно иных договоров, связанных с передачей прав владения и/или пользования, в отношении иных площадей, расположенных в Здании, с третьими лицами, деятельность которых связана с розничной торговлей продовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией, а также иными товарами, пересекающимися с ассортиментным перечнем Арендатора, арендная плата подлежит снижению на 10% от действующей величины арендной платы, за исключением сдачи Арендодателем зданий общей площадью менее 50 кв.м. для осуществления розничной торговли разливным пивом, организация салона сотовой связи и аптечного пункта;
- 3.22.2. невозможности осуществления розничной торговли в Здании алкогольной и спиртосодержащей продукцией, по причине наличия в Здании иных Арендаторов, заключивших договоры аренды или иные договоры, связанные с использованием иных помещений Здания, и деятельность этих лиц препятствует Арендатору в получении, либо влечет приостановление и последующее аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией, на основании решения уполномоченного органа в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, а также на основании судебного акта, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы.
- Данная санкция применяется к Арендодателю лишь в том случае если Арендатор в письменном виде уведомил Арендодателя о том, что в здании, иные Арендаторы ведут деятельность, препятствующую получению, либо их деятельность может повлечь приостановление и последующее аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной продукцией и



Арендодатель в течение 7 (семи) дней не предпринял никаких мер к устранению данных обстоятельств, что повлекло за собой приостановление и последующее аннулирование алкогольной лицензии или невозможности её получения.

Прежде чем Стороны согласовали, что измененный размер Ежемесячной величины арендной платы, в соответствии с настоящим пунктом, устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Арендодателем уведомления с приложением копии решения об отказе в выдаче, приостановлении, прекращении, аннулировании лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, выданным уполномоченным органом в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, либо на основании судебного акта.

4.15. Стороны согласовали, что помимо арендной платы и компенсации коммунальных платежей, предусмотренных настоящим разделом, иные платежи, в том числе, но, не ограничиваясь, плата за земельный участок, на котором расположено Здание, Арендодателем не начисляются и не взимаются с Арендатора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

4.3. В случае необеспечения Здания по вине Арендодателя коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 6 (шести) часов в течение суток и при условии, что Арендатор фактически не осуществляет торговую деятельность, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Здания вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от суммы месячной величины арендной платы за каждый календарный день необеспечения Здания коммунальными услугами.

Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги.

4.3.1. В случае необеспечения Здания не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 24 (двадцати четырех) часов Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Здания вышеуказанными услугами.

4.4. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за безучетное/бездоговорное потребление электричества в Здании, а равно наложение штрафа, или взыскания денежных средств за период безучетного/бездоговорного потребления электричества, Арендодатель самостоятельно осуществляет взаимодействие с уполномоченными органами по вопросу безучетного/бездоговорного потребления электричества, в том числе за свой счет оплачивает, предъявленные Арендатору штрафы, а также счета, выставленные Арендатору за безучетное/бездоговорное потребление электричества. При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

4.5. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнение Арендодателем обязательства по согласованию проведенной Арендатором перепланировки/реконструкции Здания, а равно наложение штрафа на Арендатора за вышеуказанное нарушение, Арендодатель компенсирует предъявленные Арендатору штрафы. При этом Стороны согласовали, что Арендатор вправе зачесть указанные штрафы в счет оплаты арендной платы.

4.6. Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за использование земельного участка, на котором расположено Здание, указанную ответственность несет Арендодатель как правообладатель земельного участка.



Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за использование земельного участка, на котором находится Здание, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.

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

4.7. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного п. 2.1.13. настоящего Договора, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует предъявленные Арендатору штрафы.

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

4.8. В случае неисполнения Арендодателем п. 2.1.1. настоящего Договора, Арендатор вправе требовать выплаты неустойки в размере в 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

4.9. В случае неисполнения Арендатором п. 2.2.1. настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать, а Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере в 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

4.10. За просрочку сроков оплаты арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора, а последний обязуется уплатить Арендодателю пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства.

4.11. Если Сторона настоящего Договора (Арендатор или Арендодатель) будет привлечена к ответственности за нарушения, допущенные другой Стороной, в том числе в связи с несоблюдением ей условий настоящего Договора, Сторона, допустившая нарушение, по письменному требованию другой Стороны обязуется в полном объеме возместить ей документально подтвержденный ущерб, в том числе расходы, связанные с уплатой штрафов (пеней) и возмещением вреда, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

При этом Сторона, допустившая нарушение, вправе обжаловать решение о привлечении другой Стороны к ответственности, известив ее об этом, а также известив ее о полученных результатах.

Сторона, получившая извещение о намерении другой Стороны обжаловать решение о привлечении к ответственности, обязана в трехдневный срок выдать другой Стороне достоверность на представление ее интересов в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Сторона, обжалующая решение о привлечении к ответственности. В случае признания компетентным органом правомерным решения о привлечении к ответственности, а также в случае уменьшения размера ответственности, Сторона, допустившая нарушение, обязана возместить другой Стороне ущерб в объеме, признанном компетентным органом при обжаловании, в срок, указанный в первом абзаце настоящего пункта.

4.12. В случае просрочки Арендатором сроков возврата Здания по окончании или прекращении Договора Аренды, или незаконного удержания Здания в использовании по окончании или прекращении Договора Аренды, Арендодатель вправе начислить Арендатору арендную плату за этот период по ставке, действующей в месяце, когда произошло расторжение/ прекращение Договора аренды, а также штраф за каждый день просрочки или незаконного удержания в размере 1/10 (одной десятой) ежемесячной Минимальной ставки арендной платы.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Срок аренды составляет 10 (десять) лет и исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору.

Стороны договорились, что с даты подписания настоящего Договора и до даты его государственной регистрации, настоящий договор действует как краткосрочный договор аренды, заключенный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его подписания.

Если по истечении 11 (Одиннадцати) месяцев факт государственной регистрации настоящего Договора будет отсутствовать, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на 11 (одиннадцати) месячный срок. В указанном случае подписание дополнительного соглашения между Сторонами не требуется.

Стороны особо оговорили, что продление срока действия настоящего Договора согласно настоящему пункту осуществляется не менее 10 (десяти) раз подряд на срок равный 11 (одиннадцати) месяцам.



- Настоящим Арендодатель предоставляет Арендатору заверения о том, что в течение срока аренды (10 лет) обязуется не совершать действий, направленных на досрочное прекращение настоящего договора, за исключением случаев, когда расторжение настоящего Договора вызвано виновными действиями либо инициативой Арендатора в отсутствие виновных действий со стороны Арендодателя.
- Стороны согласовали, что срок аренды (10 лет) является для Арендатора существенным условием настоящего Договора, неисполнение или отсутствие которого в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора, и предоставляет Арендатору право требовать от Арендодателя возмещения убытков.
- 5.2. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.
- 5.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:
- наличие препятствий к пользованию Зданием в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Здания и/или
 - переданное Здание имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Здания, и/или
 - неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
 - Арендодатель нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.5., 2.1.8., 2.1.15. настоящего договора, и/или
 - наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости. При этом Арендатор, при наступлении указанных обстоятельств, вправе по своему выбору либо отказаться от настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, либо изменить размер арендной платы в порядке, предусмотренном п. 3.24.2. настоящего Договора;
- при условии неустранения Арендодателем нарушения в течении 20 календарных дней с момента получения письменного уведомления от Арендатора
- 5.4. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть его в судебном порядке в следующих случаях:
- 5.4.1. В случае нарушения Арендатором обязательства использования Здания не по Целевому назначению;
- 5.4.2. В случае не согласованной с Арендодателем сдачи части Здания более 10% от арендуемой площади в поднаем (субаренду), передачи Арендатором своих прав и обязанностей или их части по Договору другому лицу и/или лицам (перенаем), передачи любым другим способом Здания или его части в пользование третьим лицам, использования права аренды Здания в качестве залога или вклада в уставный капитал третьих лиц, заключения каких-либо сделок, результатом которых может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении Здания или его части;
- 5.4.3. В случае изменения Арендатором планировки Здания или его части без предварительного согласия Арендодателя;
- 5.4.4. В случае неуплаты Арендатором Минимальной ставки арендной платы и/или Процентной части Арендной Платы полностью или частично и непогашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя.
- 5.4.5. В случае повторного в течение шести месяцев нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п.2.2.2. настоящего Договора более чем на 10 (десяти) рабочих дней и непогашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Арендодателя.
- 5.5. Стороны договорились, что Арендатор по настоящему Договору Аренды после окончания срока аренды, установленного п.5.1. Договора, не имеет преимущественного права на заключение Договора Аренды на новый срок, предусмотренного статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (за исключением случая, указанного в статье 5.6. настоящего Договора Аренды).
- 5.6. При соблюдении всех условий настоящего Договора Аренды Арендатор имеет право заключить Договор Аренды на новый срок при условии, что:



- при реализации такого права Минимальная ставка Арендной Платы во вновь заключаемом договоре аренды подлежит согласованию между Арендодателем и Арендатором, как указано ниже;

- Арендатор не позднее, чем за 3 (Три) месяца до истечения Срока Аренды, установленного п.5.1. Договора, направит Арендодателю уведомление о своем намерении заключить Договор Аренды на новый срок.

После направления такого уведомления и получения его Арендодателем не позднее срока, установленного настоящим пунктом (за 3 месяца до истечения Срока Аренды), Арендодатель и Арендатор должны путем переговоров согласовать новый размер Минимальной ставки Арендной Платы, а также срок действия нового договора аренды.

Если Арендодатель и Арендатор не смогут прийти к соглашению относительно размера Минимальной ставки арендной платы на срок действия нового договора аренды и срока его действия до даты, наступающей за 2 (два) месяца до истечения Срока Аренды, то право продления срока аренды, установленного п.5.1. Договора, прекращается, настоящий Договор Аренды прекращается (за исключением неисполненных обязательств сторон на момент прекращения договора) по истечении Срока Аренды и Арендатор обязан возвратить Здание в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Если Арендодатель и Арендатор согласуют размер Минимальной ставки Арендной Платы на срок действия нового договора аренды и срок его действия до даты, наступающей за 2 (два) месяца до истечения Срока Аренды, установленного п.5.1. Договора, то Стороны обязуются подписать новый договор аренды на согласованный срок на условиях настоящего Договора Аренды, за исключением:

- Минимальной ставки арендной платы, согласованной Сторонами на срок действия нового договора аренды;
- размера ежегодной индексации Минимальной ставки арендной платы;
- Срока Аренды по новому договору аренды, согласованному Сторонами.

При неоднократном существенном нарушении условий настоящего Договора в течение срока его действия Арендатор теряет право на заключение договора аренды на новый срок после истечения Срока аренды.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

- 6.1. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами, но за счет Арендатора, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Сторона-инициатор обязуется, самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех инициируемых дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты их подписания, при условии представления другой Стороной документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы.
- 7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Арендодателя, два – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



- 7.4 К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
- Приложение № 1 – Копия Выписки из ЕГРН;
 - Приложение № 2 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
 - Приложение № 3 – Планировка Здания после перепланировки.
 - Приложение № 4 – Состояние Здания на момент его передачи от Арендодателя Арендатору.
 - Приложение № 5 – Акт разграничения ответственности по уборке прилегающей территории.
 - Приложение № 6 – Смета на проведение РСР.
 - Приложение № 7 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон.
 - Приложение № 8 – Техническое задание Арендатора.

7.5 В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный зданиям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Закрытое акционерное общество «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92
Адрес для корреспонденции:	121248, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 9, к. 1	108811 г. Москва, п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, домовл. 6, стр. 1, Бокс №41, 142000, № 105/1, БЦ «Comcity»
ИНН:	1117746524774	1027809237796
КПП:	7730647114/773001001	7825706086/784601001
Расчетный счет:	40702810500000021974	40702810202200001152
Наименование банка:	ВТБ 24 (ПАО) г. Москвы	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810100000000716	30101810200000000593
БИК:	044525716	044525593

от Арендодателя:
 Генеральный директор


 /Зубов И.В./



от Арендатора:
 по доверенности


 /Гарасов С.А./




Приложение № 1
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Копия Выписки из ЕГРН

ФГИС ЕГРН
наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
с сведениями о характеристиках объекта недвижимости

№ заявления запроса от 01.12.2017 г., поступившего из рассмотрения 01.12.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
01.12.2017	№ 99/2017/39864043		
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100	
Номер кадастрового квартала:		77:05:0011009	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.05.2012	
Условный государственный учетный номер:		Условный номер: 2123463	
Адрес:		115597 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул Ясеневая, д 40	
Площадь, м²:		770,8	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Магазин	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Крупнопанельные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1989	
Год завершения строительства:		1989	
Кадастровая стоимость, руб.:		82847719,12	
Подписанный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 2

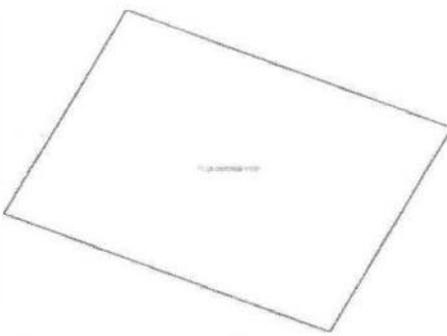
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
сведения о зарегистрированных правах

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
01.12.2017	№ 99/2017/39864043		
Кадастровый номер:		77:05:0011009:1100	
1. Владелец (правообладатель):	1.1. Закрытое акционерное общество «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ», ИНН: 7730547114		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность № 77:05:0011009:1100:77:05:2017-2 от 04.08.2017		
3. Категория земель и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Наличие в установленном порядке права требования:	данные отсутствуют		
5. Сведения о наложении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
7. Сведения о недвижимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
8. Информация о привлечении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отражаемая права или обременения объекта недвижимости: сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица:	данные отсутствуют		
Подписанный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Лист №		Раздела 5		Всего листов раздела 5:		Всего разделов:		Всего листов выписки:	
11.12.2017		№ 99/2017/09864043							
Кадастровый номер:		77:06:001009:1100							
Список расчленяемых объектов недвижимости (части объекта недвижимости) на земельные участки(а):									
									
Матрица 1		Условные обозначения:							
Публичная кадастровая карта				полное наименование должности		подпись		ФГИС ЕГРН	
				М.П.					

Арендодатель:



 Тельбухов И.В. /

от Арендатора:
 По доверенности



 /Тарасов С.А./



Приложение № 2
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов



Арендодатель:


Гельбухов И.В./



от Арендатора:
По доверенности

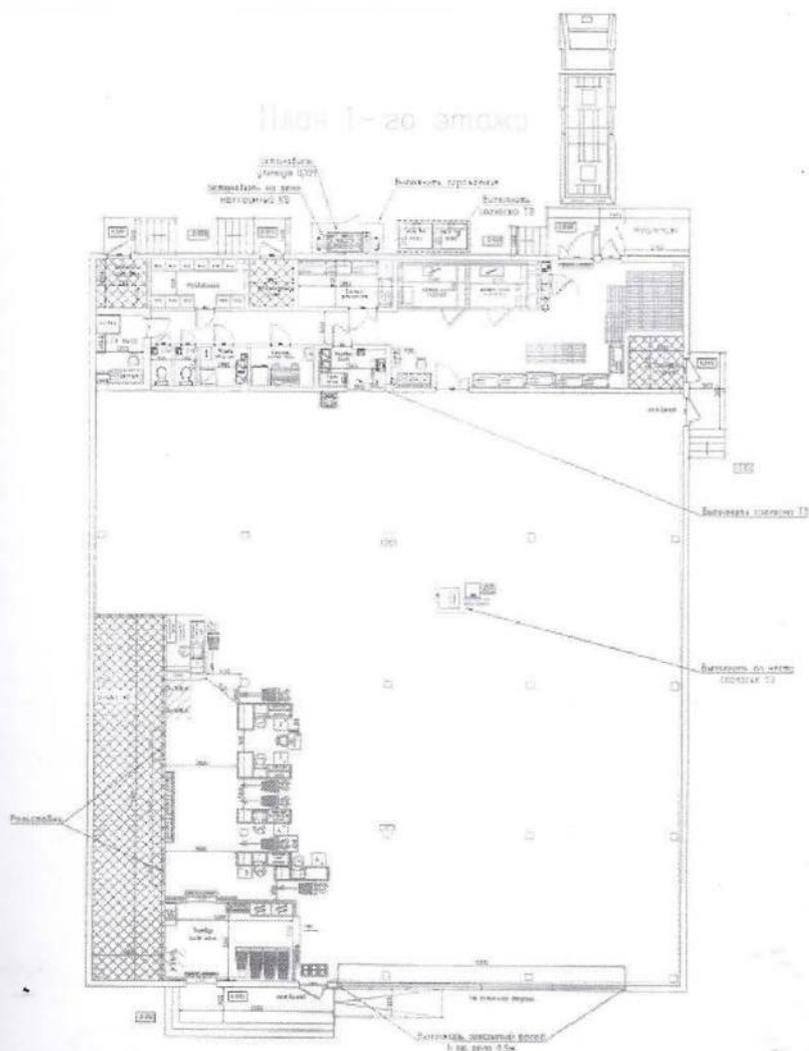

Тарасов С.А./





Приложение № 3
к Договору аренды нежилых здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Планировка Здания после перепланировки



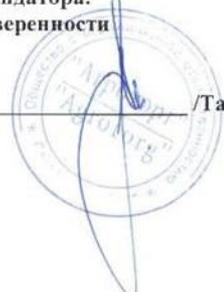
Арендодатель:

/Тельбухов И.В./



от Арендатора:
По доверенности

/Тарасов С.А./



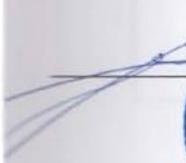
Приложение № 4
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Состояние Здания на момент его передачи от Арендодателя Арендатору

1. Характеристики переданного Здания указаны в п.1.4. Договора.
2. На момент подписания Акта Здания находится в следующем техническом состоянии:

Общее состояние Здания:
 - 1.1.1. Состояние и отделка стен: под чистовую отделку.
 - 1.1.2. Состояние и отделка потолка: без отделки.
 - 1.1.3. Состояние и отделка пола: наличие цементно-песчаной стяжки.
- 1.2. Здание оборудовано следующими инженерными коммуникациями:
 - 1.2.1. Наличие ввода центральной системы отопления в помещении Арендатора.
 - 1.2.2. Наличие ввода системы водоснабжения (ХВС, ГВС) в помещении Арендатора.
 - 1.2.3. Наличие ввода (силового кабеля) от ВРУ собственника в помещение Арендатора; выделенная мощность ___ кВт.
 - 1.2.4. Наличие системы вентиляции в помещениях собственника.
 - 1.2.5. Система кондиционирования: не требуется.
 - 1.2.6. Наличие ввода центральной канализации в помещении Арендатора.
3. Здание оснащено следующими техническими средствами:
 - 3.1. Наличие и состояние средств пожарной сигнализации: отсутствует.
 - 3.2. Наличие и состояние средств охранной сигнализации: отсутствует.
4. Габариты и расположение дверных проемов в наружных стенах соответствуют планировке.
5. Габариты и расположение оконных проемов в наружных стенах соответствуют планировке.
6. Высота потолков в здании до несущих конструкций не менее 3,2 м.
7. Устройство Ж.Б. конструкций входной группы (ступени, площадка, пандус) под отделку тротуарной плиткой толщиной 30 мм.

Арендодатель:



/Гельбузов И.В./

от Арендатора:
По доверенности

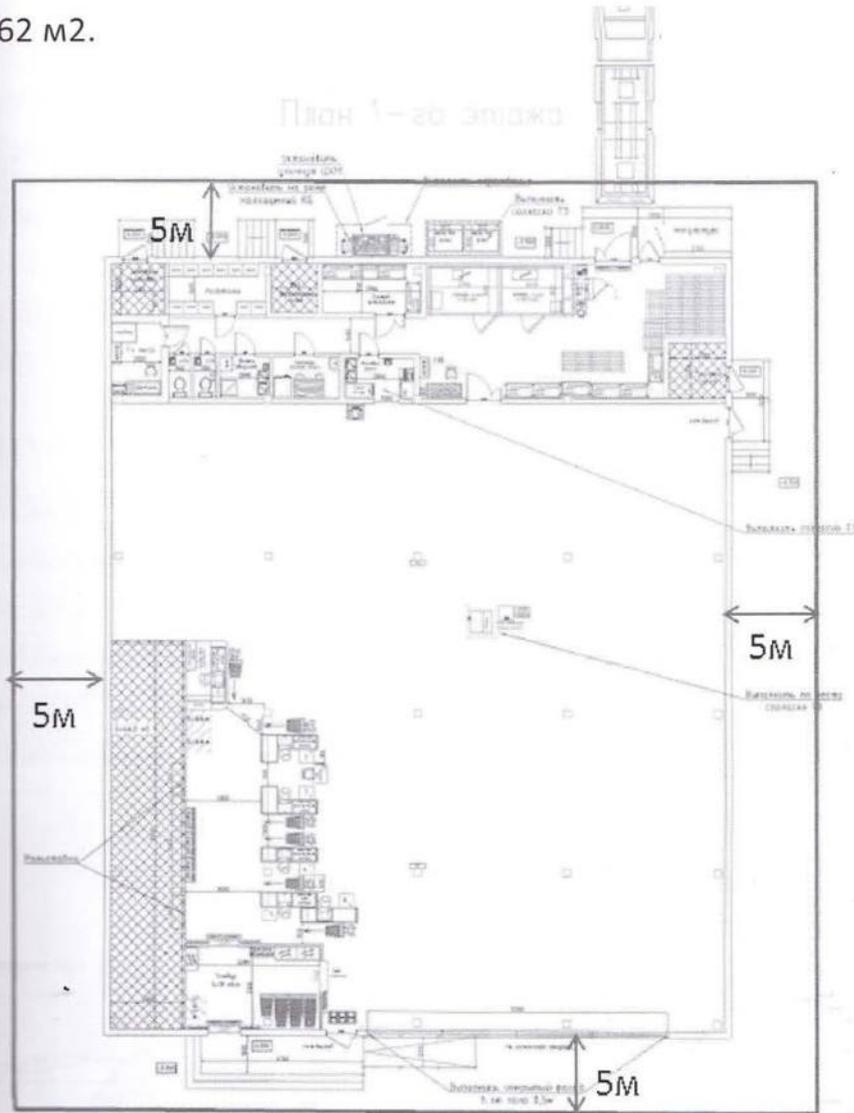


/Тарасов С.А./

Приложение №5
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Акт разграничения ответственности по уборке прилегающей территории

ТОГО: 662 м2.



Арендодатель:

от Арендатора:
По доверенности

Гельбухов И.В. /
КОМПАНИЯ
«ДИАЛОГ»
Адрес: 121248, г. Москва, Кузнецкий Мост, д. 18, стр. 1
Тел: +7 (495) 212-248

/Тарасов С.А./



Приложение №6
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Смета на проведение РСР

Панели (клининг после РСР)	104 351,83
Устройство каркаса здания	220 966
Устройство наружных стен	58 800
Устройство кровли	16 116
Устройство полов	1 102 538
Устройство окон и витражей	28 346
Устройство входных дверей и ворот	414 531
Устройство и отделка внутренних стен, потолков и перегородок	1 710 876
Канализация	201 376
Система отопления	372 145
Система водоснабжения	200 985
Система вентиляции	1 054 520
Электрооборудование. Электроснабжение и освещение.	1 938 851
Внутренние системы.	1 005 240
Благоустройство в пределах красных линий.	121 764

Арендодатель:


Тельбухов И.В. /

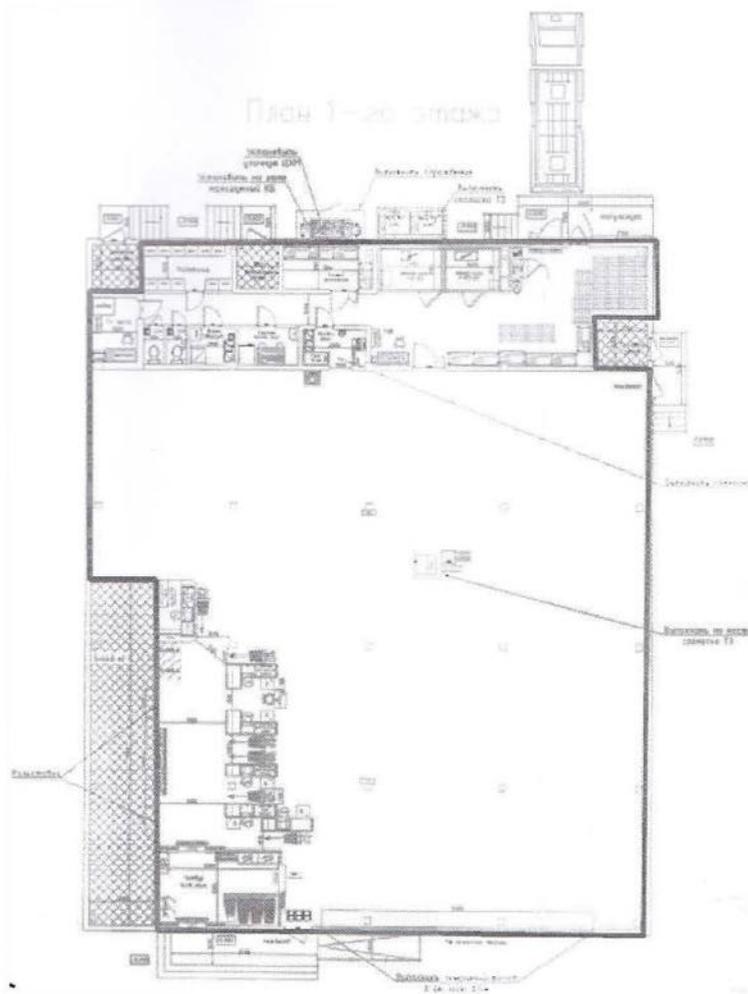

от Арендатора:
По доверенности


Тарасов С.А. /



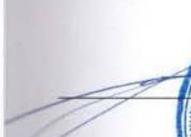

Приложение №7
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон



 - зона ответственности Арендатора

Арендодатель:


Тельбузов И.В. /


от Арендатора:
По доверенности

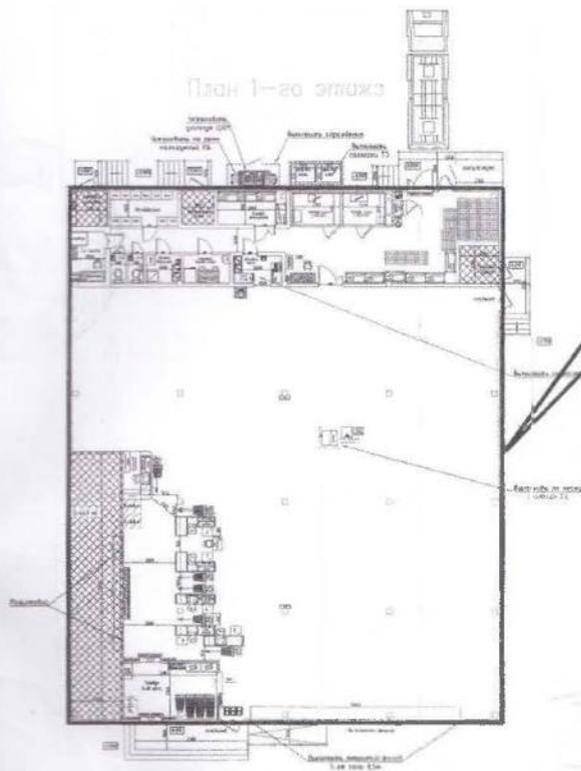

Тарасов С.А./


25



Приложение №8
к Договору аренды нежилого здания
№ 13394 от «08» декабря 2017 г.

Техническое задание от Арендатора



Выполнить согласно размерам, с соблюдением площади

S объекто	ДВИЖИОН							г. Москва	
	ЦД							ул. Ясенева д.4С	
682	S в.з.	S судар.	S в.слом.	S доп. обслуж.	S тех. пом.	S корп. нужд	S неэффе- тивная	S этаж	Высота потолка (финишная)
Площадь	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000м
Этаж	5,23	3	111	4,5	0	0	0	682	2,700м
Коридоры	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000м
Лифты	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000м
Служ. помещения	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000м
Итого	5,23	3	111	4,5	0	0	0	0	0,000м
Сторона	А	В	С	0					архитект.
	XXX			XXX					

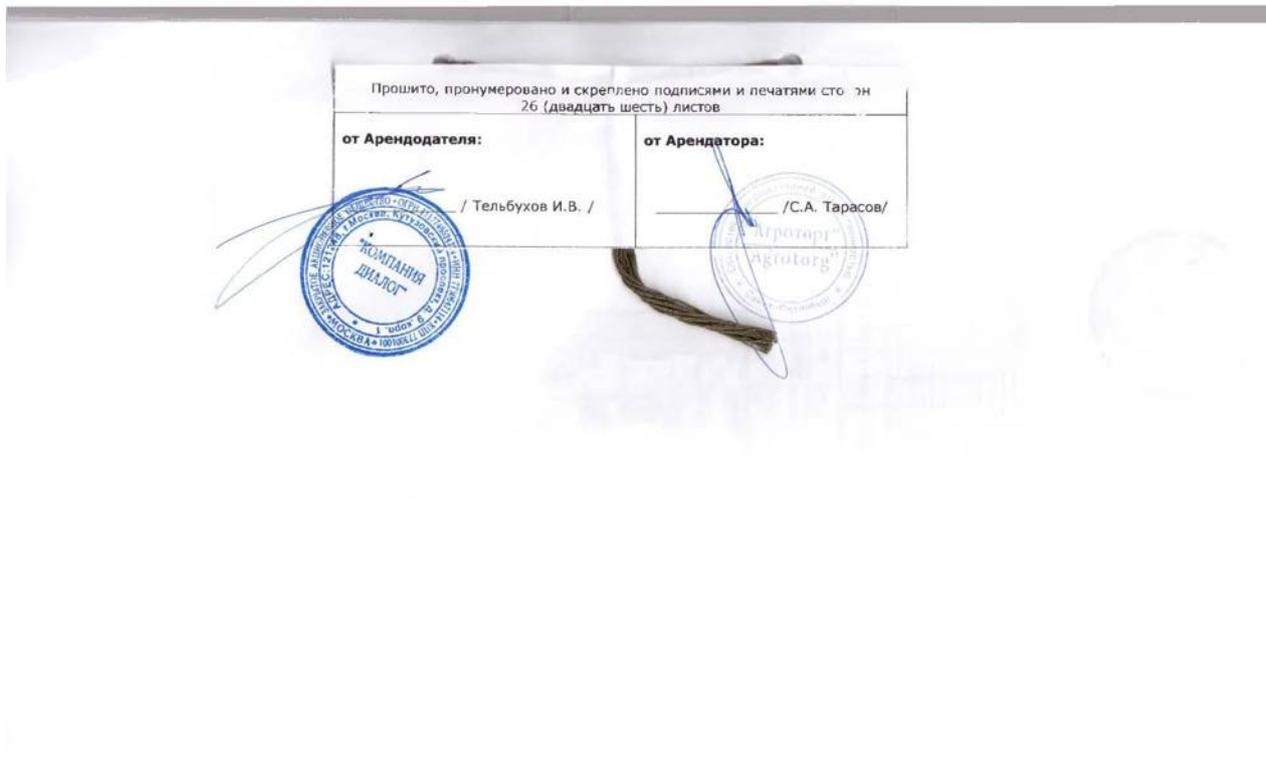
Арендодатель:

Тельбухов И.В. /

от Арендатора:
По доверенности

/Тарасов С.А./





ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору № 13394 аренды нежилого здания от «08» декабря 2017 года

г. Москва

«10» ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ», созданное путем реорганизации в форме выделения из Закрытого акционерного общества «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ» (ОГРН 1117746524774), (запись внесена в ЕГРЮЛ 21.06.2019 за основным государственным регистрационным номером 1197746398464, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Бобкина Павла Алексеевича, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» (сокращенное наименование – ООО «Агроторг»), зарегистрированное 28.12.1998 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга, присвоен ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784101001, место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 31.01.2019 года, бланк серия 77 АГ 0461047, зарегистрированной в реестре за № 77/649-и/77-2019-7-838, удостоверяющей Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексева Сергея Дмитриевича, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона**»/«**Стороны**»,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «**Сторона**»/«**Стороны**», заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – «**Соглашение**») к договору аренды нежилого здания № 13394 от «08» декабря 2017 года (далее – «**Договор**»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:
«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, следующее недвижимое имущество общей площадью **668,9 (шестьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) квадратных метра** (далее - «**Помещение**»), расположенное на 1 этаже здания, находящегося по адресу: **г. Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 40** и включающее в себя в соответствии с документами технической инвентаризации, копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору следующие помещения:
 - помещение I, этаж 1, комнаты №№ 1-11.Здание с **кадастровым номером объекта 77:05:0011009:1100**, в состав которого входит Помещение, принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации 77:05:0011009:1100-77/005/2019-6 от 21.10.2019 г.
2. Стороны договорились заменить по договору термин «**Здание**» на термин «**Помещение**».
3. Стороны договорились Приложение № 1 к Договору читать в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.
4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды, которые остаются без изменения и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
5. Соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации. При этом стороны установили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации условия настоящего соглашения будут применяться к их

отношениям, возникшим начиная с даты подписания настоящего Соглашения, независимо от даты его государственной регистрации.

6. Соглашение составлено в 3 (Трех) подлинных экземплярах идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

7. Приложение № 1 - Копия документов технической инвентаризации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

Генеральный директор
ООО «КОМПАНИЯ ДИАЛОГ»

 / Бобкова П.А. /

М.П.



от Арендатора:

Представитель по доверенности
ООО «Агроторг»

 / Кравченко П.А. /

М.П.



**Договор
аренды нежилого помещения**

г. Москва

«21» февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Диалог» (ОГРН 1197746398464, ИНН 7724480410, место нахождения: г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, этаж 1, офис 7) именуемое в дальнейшем, «**Арендодатель**», в лице генерального директора Бобкина Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317 именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0011009:1100, находящегося на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясенева, д. 40, именуемую в дальнейшем «**Помещение**», общей площадью 47,3 (Сорок семь целых три десятых) квадратных метра, а именно: помещение I комната 1.

Границы Помещения согласованы Сторонами и отмечены на плане красными линиями (Приложение к Договору).

Общая площадь Помещения может быть уточнена в связи с завершением Арендатором в Помещении перепланировки (переоборудования), согласованной в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

По факту такого уточнения Стороны обязаны заключить соответствующее дополнительное соглашение к Договору с уточнением новой площади Помещения и его состава.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании на основании передаточного акта 30.09.2019 г., заключенного с Закрытым акционерным обществом «Компания Диалог». Право собственности Арендодателя на Помещение зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 21.10.2019 г. сделана запись регистрации № 77:01:0011009:1100-77/005/2019-6.

1.3. Цель использования Помещения Арендатором: розничная торговля разливным пивом под торговой маркой «Пушкин».

1.4. Арендодатель гарантирует и заверяет, что на момент подписания Договора Помещение находится в исправном состоянии, в споре/под арестом не находится, не имеет обременений.

1.5. В период действия Договора Арендатор не вправе, без письменного разрешения Арендодателя, передавать арендуемое Помещение в пользование (субаренду) третьим лицам, отдавать арендные права по Договору в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, либо иным образом обременять предоставленные Арендатору по Договору права.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ И ЕГО ВОЗВРАТ

2.1. Предоставление Помещения, а также его возврат, оформляются Актами приёма-передачи Помещения.

2.2. Помещение считается переданным в аренду с момента подписания сторонами Акта приёма-передачи Помещения, который должен быть подписан Сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

В случае если Арендатор не принял Помещение и не подписал Акт приёма-передачи Помещения без мотивированных возражений, то Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора. Договор является расторгнутым с даты указанной в уведомлении.

2.3. Помещение передается в аренду в состоянии «как оно есть». Технические характеристики Помещения указываются в Акте приёма-передачи Помещения.

2.4. Возврат Арендодателю Помещения должен быть произведен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента истечения действия Договора путем подписания Акта приёма-передачи Помещения.



2.5. Возвращаемое Арендатором Помещение должно находиться в исправном состоянии, с учетом нормального износа Помещения и произведенных неотделимых улучшений.

2.6. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения не являются его собственностью и в случае прекращения Договора подлежат передаче Арендодателю. Стоимость таких неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору.

К таковым улучшениям относятся любые улучшения Помещения, для демонтажа которых требуется применение слесарных, столярных или иных специальных инструментов, в том числе: система вентиляции, как в целом, так и любая ее часть, система кондиционирования как в целом, так и любая ее часть, включая внешние и внутренние блоки кондиционера, система освещения как в целом так и ее части, система пожарной сигнализации за исключением датчиков, система видеонаблюдения, кроме камер и мониторов, охранные системы за исключением датчиков, система тушения пожара и система удаления дыма в целом, все отделочные и декоративные элементы и материалы, включая двери, напольное покрытие, потолок, входная группа, внешние и наружные сети систем электроснабжения, исключая улучшения, являющиеся рекламно-информационным оформлением и/или содержащих символику Арендатора, в том числе вывески, панель-кронштейны, лайтбоксы в витринах и иные элементы оформления Арендатора на фасаде здания¹.

2.7. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью, после истечения действия Договора Арендатор обязан их демонтировать либо, на основании письменного соглашения, передать отделимые улучшения в собственность Арендодателю с возмещением Арендатору их стоимости.

2.8. В случае прекращения Договора Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальный вид, в случае если перепланировка и/или неотделимые улучшения Помещения согласованы с Арендодателем.

2.9. При возврате Помещения Арендодателю в случае уклонения одной из Сторон от подписания Акта приема-передачи, Акт приема-передачи подписывается добросовестной Стороной и Помещение считается переданным Арендодателю.

2.10. Если передаваемое Арендодателю Помещение не соответствует условиям п. 2.5. Договора, Акт приема-передачи составляется с указанием состояния Помещения.

2.11. Если Арендатор, по окончании действия Договора или досрочного его расторжения не освободит Помещение от своего имущества в течение срока, указанного в п. 2.4. Договора Арендодатель уведомляет Арендатора о факте оставления имущества. В случае если Арендатор не предпринимает действия по вывозу оставленного имущества в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты уведомления, Арендодатель вправе по своему усмотрению вывезти все оставшееся имущество Арендатора и при этом не несет никакой ответственности перед Арендатором за сохранность данного имущества.

Настоящим пунктом Арендатор объявляет о своем отказе от права собственности и намерений сохранить какие-либо права на оставленное им в Помещении более чем на 3 (Три) рабочих дня с даты истечения срока действия Договора имущество, и передает его в собственность Арендодателя. Указанный отказ в соответствии со статьями 235, 236 Гражданского Кодекса Российской Федерации является основанием прекращения права собственности Арендатора на названное имущество.

2.12. В случае необходимости в осуществлении текущего ремонта при возврате Помещения, Арендатор его производит, либо возмещает Арендодателю стоимость текущего ремонта согласно смете, представленной Арендодателем и согласованной Сторонами, выставляемой на основании акта технического состояния Помещения, который должен быть подписан Сторонами после осмотра Помещения представителями Сторон не позднее, чем за 40 (Сорок) календарных дней до окончания срока действия Договора. В случае если одна из Сторон уклоняется или отказывается от подписания акта технического осмотра, другая Сторона составляет и подписывает акт технического осмотра в одностороннем порядке. Копия акта технического осмотра направляется не подписавшей Стороне. Производство ремонта/возмещение производится при досрочном расторжении Договора или по окончании действия Договора не позднее даты подписания Акта приема-передачи Помещения, подписываемого при его возврате.

Для целей осмотра, указанного настоящим пунктом, Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ к Помещению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

¹ Здесь и далее «здание» - объект капитального строительства (здание) в котором находится Помещение



3.1.1. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться Помещением в установленном Договором порядке при условии соблюдения Арендатором положений Договора, а также если такое пользование не ухудшает состояние Помещения, не создает угрозу безопасности или не сопряжено с осуществлением незаконных действий в Помещении.

Не препятствовать доступу в Помещение сотрудникам Арендатора, въезду на прилегающую к зданию территорию автотранспорта Арендатора, а также свободному доступу к Помещению посетителей Арендатора.

3.1.2. В случае аварии, пожара, затопления и других бедствий, произошедших не по вине Арендатора, как собственник Помещения содействовать Арендатору в разрешении вопросов по ликвидации последствий, возникших вследствие наступления вышеуказанных событий.

3.1.3. Предоставить Арендатору Помещение вместе со всеми его принадлежностями по Акту приёма-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.2. Договора.

3.1.4. Выделить Арендатору для ведения деятельности в Помещении электрическую мощность в размере 15 кВт.

3.1.5. Заключить и поддерживать действующими договоры с соответствующими организациями на обеспечение Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, в том числе: электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, за исключением вывоза и утилизации отходов (мусора). Своевременно оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги. Взаимодействовать с поставщиками таких услуг.

3.1.6. До передачи Помещения Арендатору за свой счет завести в Помещение сети водоснабжения, водоотведения и канализации.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Получать арендную плату в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.2. Требовать от Арендатора исполнения обязательств по настоящему Договору и соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, в том числе своевременного внесения Арендатором Базовой и Переменной частей арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также возмещения убытков, понесенных Арендодателем по вине Арендатора вследствие нарушения Арендатором норм эксплуатации Помещений, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, или невыполнения других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. На доступ в Помещение с целью периодического (не чаще 2 раз в месяц) осмотра и осуществления контроля использования Помещения.

Осмотр может производиться при условии уведомления Арендатора не менее чем за 1 (Один) рабочий день в течение установленного Арендатором рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора без нарушения режима работы Арендатора.

В течение последних 3 (Трех) месяцев аренды в согласованное Арендатором время показывать Помещение потенциальным арендаторам.

3.2.4. В соответствии с пунктом 2 статьи 328 Гражданского Кодекса Российской Федерации Арендодатель имеет право приостановить свое обязательство, предусмотренное п. 3.1.1. настоящего Договора, в случае неоднократного неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своего обязательства по внесению арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.5. Осуществлять технический надзор за проведением работ, указанных в п. 3.3.17 Договора.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Принять у Арендодателя Помещение по Акту приёма-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.2. Договора.

3.3.2. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3. Договора.

3.3.3. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также самостоятельно получать все необходимые согласования и разрешения для ведения деятельности в Помещении.

3.3.4. Содержать Помещение в исправности, надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии, исключаяшем возникновение источников возгорания, аварий, связанных с эксплуатацией электросети, систем тепло-, водоснабжения, канализации. Соблюдать правила эксплуатации Помещения и иные требования и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Помещения.



3.3.5. Бережно относиться к инженерным сетям, коммуникациям и оборудованию в Помещении.

3.3.6. Не устанавливать энергоемкое оборудование, а также электронагревательные приборы в количестве, превышающем разрешенные нагрузки на электрическую сеть Помещения.

3.3.7. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи по Договору.

3.3.8. В соответствии с условиями настоящего Договора возмещать расходы за потребленную электроэнергию, коммунальные и эксплуатационные услуги согласно счетам, выставленным Арендодателем с приложением первичных документов, а именно: копии счетов, выставленных коммунальными службами и копий документов об оплате.

3.3.9. По истечении действия Договора, а также при его досрочном прекращении, не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, передать Помещение Арендодателю в удовлетворительном состоянии с учетом его нормального износа, а также безвозмездно передать Арендодателю все согласованно произведенные в Помещении перестройки и переделки, и улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда от конструкций Помещения, если иное не обусловлено отдельным соглашением.

3.3.10. В разумные сроки извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Помещению или зданию, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения или здания.

3.3.11. При нанесении ущерба Помещению по вине Арендатора, в том числе и в связи с неприятием Арендатором необходимых и своевременных мер по предотвращению ущерба, возмещать Арендодателю ущерб в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на основании письменного документально подтвержденного мотивированного требования Арендодателя. Определение ущерба производится в соответствии с п. 8.10. Договора.

3.3.12. Обеспечивать представителям Арендодателя, а также представителям обслуживающих организаций по рабочим дням и в рабочее время, с предварительным уведомлением Арендатора за 1 (Один) рабочий день, беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора, технического состояния Помещения и инженерных коммуникаций.

В случае возникновения аварийных ситуаций, требующих оперативного реагирования, Арендатор должен обеспечить представителям обслуживающих организаций доступ в Помещение в любое время суток без предварительного уведомления.

Обеспечивать в указанном порядке беспрепятственный доступ для снятия показаний с приборов учета электрической энергии (электрических счетчиков) и приборов учета холодной и горячей воды (водосчетчиков), проверки их технического состояния, а также при необходимости осуществления ремонтных работ, с предварительным уведомлением Арендатора за 1 (Один) рабочий день.

3.3.13. Выполнять в установленный срок предписания органов государственной противопожарной службы и иных контролирурующих органов о принятии мер по ликвидации выявленных нарушений, возникших в результате деятельности Арендатора.

3.3.14. При необходимости своевременно осуществлять текущий ремонт Помещения.

3.3.15. Получить письменное разрешение Арендодателя при передаче Помещения в субаренду третьим лицам на срок и условиях, не противоречащих Договору.

3.3.16. При необходимости согласовать с уполномоченными государственными органами размещение информационных и рекламных щитов, вывесок и табличек на стенах здания, где располагается Помещение.

3.3.17. Не производить никаких строительных и монтажных работ, а также капитального ремонта, перепланировок и реконструкции Помещения без письменного согласия Арендодателя.

В случае проведения переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения по инициативе Арендатора, Арендатор обязан до момента их проведения предоставить на согласование Арендодателю проект всех проводимых работ, а также провести за свой счет их утверждение и согласование в порядке, предусмотренном действующими нормативными актами, в течение 6 (Шести) календарных месяцев с момента получения согласия Арендодателя на проведение работ или с момента обнаружения Арендодателем факта осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения (в случае если данные работы выполнены без получения предварительного согласия Арендодателя).



После получения необходимых согласований передать всю подлинную документацию Арендодателю. При проведении в Помещении строительно-ремонтных, монтажных и иных работ Арендатор обязан соблюдать все действующие нормативные акты Российской Федерации и г. Москвы. На время согласования переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения Арендатор самостоятельно урегулирует вопросы с контролирующими органами и несет расходы, в случае необходимости, по оплате штрафов.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Заключать договоры с третьими лицами на оказание Арендатору круглосуточно услуг по охране Помещения и имущества Арендатора.

3.4.2. Установить в Помещении охранно-пожарную и тревожную сигнализацию.

3.4.3. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации Помещения и использовать Помещение круглосуточно, включая выходные и праздничные дни.

3.4.4. Размещать информационные конструкции, рекламные щиты, вывески и таблички с рекламой своей деятельности на стенах здания в границах Помещения, при условии согласования указанных действий с уполномоченными государственными органами.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, которая состоит из двух частей: Базовой и Переменной.

Арендная плата исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения и начисляется до момента возврата Помещения обратно Арендодателю, т.е. до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения от Арендатора Арендодателю.

Арендатор не освобождается от выплаты арендной платы при приостановлении коммерческой деятельности Арендатора на основании решений контролирующих органов и судебных актов, связанных с произведенными перепланировками и реконструкциями Помещения, а также в связи с ведением Арендатором хозяйственной деятельности.

4.1.1. Базовая часть Арендной платы является платой за владение и пользование Помещением в целях ведения Арендатором его коммерческой деятельности. Размер Базовой части Арендной платы составляет:

4.1.1.1. С первого по четвертый месяц аренды (включительно) 80 500 (Восемьдесят тысяч пятьсот) рублей в месяц (НДС не облагается).

4.1.1.2. С пятого по двенадцатый месяц аренды (включительно) 161 000 (Сто шестьдесят одна тысяча) рублей в месяц (НДС не облагается).

4.1.1.3. С тринадцатого по двадцать четвертый месяц аренды (включительно) 169 050 (Сто шестьдесят девять тысяч пятьдесят) рублей в месяц (НДС не облагается).

4.1.1.4. С двадцать пятого по тридцать шестой месяц аренды (включительно) 177 503 (Сто семьдесят семь тысяч пятьсот три) рубля в месяц (НДС не облагается).

4.1.1.5. С тридцать седьмого по сорок восьмой месяц аренды (включительно) 186 378 (Сто восемьдесят шесть тысяч триста семьдесят восемь) рублей в месяц (НДС не облагается).

4.1.1.6. С сорок девятого по шестидесятый месяц аренды (включительно) 195 697 (Сто девяносто пять тысяч шестьсот девяносто семь) рублей в месяц (НДС не облагается).

4.1.2. Базовая часть арендной платы оплачивается ежемесячно не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца, за который производится оплата, путём перечисления на расчетный счет Арендодателя.

Базовая часть Арендной платы за первый и второй месяцы аренды подлежит оплате Арендатором в течение 3 (Трех) банковских дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.1.3. Переменная часть Арендной платы состоит из компенсации расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг (далее – «коммунальные услуги»), а именно:

- расходы на электроэнергию;
- расходы за теплоснабжение (отопление), подогрев воды;
- расходы за водоснабжение и водоотведение.

4.1.4. Стоимость коммунальных услуг определяется Арендодателем по тарифам организаций поставщиков таких услуг за соответствующий период. Количество потребленных Арендатором коммунальных услуг определяется Арендодателем на основании показаний соответствующих приборов учета. В случае отсутствия приборов учета, определение количества потребляемых Арендатором коммунальных услуг производится расчетным путем пропорционально площади



арендуемого Помещения к общей площади помещений, в отношении которой выставлен соответствующий счет на коммунальные услуги.

4.1.5. Оплата указанных услуг и расходов производится Арендодателем самостоятельно и возмещается Арендатором на основании выставленного Арендодателем документа (счета/письма) с приложением копий расчетных документов эксплуатирующих организаций.

Оплата Переменной части арендной платы осуществляется Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя вышеуказанного документа (счета/письма).

4.1.6. Арендатор вправе запросить, а Арендодатель обязан предоставить Арендатору в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты запроса Арендатора документы, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы.

4.2. Все суммы по Договору включают все налоги, если иное не указано в соответствующем пункте Договора.

Любые платежи по настоящему Договору НДС не облагаются в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

В том случае, если Арендодатель переходит на общую систему налогообложения, НДС считается включенным в согласованную сумму Базовой части Арендной платы, без увеличения арендной платы на сумму НДС.

4.3. Расчетным периодом является календарный месяц.

Размер арендной платы за неполный календарный месяц рассчитывается, исходя из фактического количества дней пользования Арендатором Помещением в данном месяце.

4.4. Изменение площади Помещения в результате перепланировки (внутри общего периметра Помещения) не является основанием для изменения размера арендной платы.

4.5. Все суммы, подлежащие выплате Арендодателю, перечисляются на его расчетный счет, указанный в настоящем Договоре.

Арендная плата и любой платеж в рамках Договора считаются оплаченными Арендатором в день, когда они фактически и в полном объеме поступили на корреспондентский счета банка Арендодателя.

4.6. Обеспечительный платеж.

4.6.1. Не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора Арендатор перечисляет Арендодателю Обеспечительный платеж в размере 161 000 (сто шестидесяти одной тысячи) рублей. Арендодатель не позднее 3 (трех) банковских дней с даты начала ведения коммерческой деятельности Арендатором в Помещении, возвращает Арендатору часть Обеспечительного платежа в размере 61 000 (шестидесяти одной тысячи) рублей.

4.6.2. Для целей Договора «Обеспечительный платеж» – это денежная сумма, перечисляемая Арендатором для целей обеспечения (гарантии) надлежащего исполнения обязательств Арендатора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, установленным Сторонами в соответствии со статьей 381.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации. Обеспечительный платеж не является разновидностью Арендной платы по Договору, либо составной частью Арендной платы.

4.6.3. Размер Обеспечительного платежа после начала ведения коммерческой деятельности Арендатором и до момента прекращения действия настоящего Договора составляет 100 000 (сто тысяч) рублей.

4.6.4. Любой доход, который может быть получен Арендодателем от использования суммы Обеспечительного платежа, принадлежит исключительно Арендодателю. Обеспечительный платеж остается у Арендодателя в течение всего периода действия Договора, проценты на Обеспечительный платеж не начисляются и не подлежат выплате Арендатору.

4.6.5. Арендатор не вправе передавать или обременять свои права в отношении Обеспечительного платежа, и любая такая передача или обременение будут недействительны и не повлекут правовых последствий ни для Арендодателя, ни для его правопреемников.

4.6.6. Если Арендатор задерживает или не оплачивает какие-либо из платежей, причитающихся по Договору, или является виновником повреждений занимаемого им недвижимого имущества, Арендодатель вправе удерживать из Обеспечительного платежа денежные суммы в следующем порядке:

– в размере непополненной суммы в случае полного либо частичного неисполнения Арендатором в срок, установленный Договором, обязательства по уплате Арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, и неполучения Арендодателем таких сумм в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о просрочке в их выплате;



– в размере затрат, понесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором ущерба Помещению в случае неполучения Арендодателем таких сумм в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя с требованием об их уплате. Определение ущерба производится в соответствии с п. 8.10. Договора.

В случае невыполнения Арендатором требований Арендодателя в указанный в настоящем пункте срок, Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме об удержании суммы, необходимой для устранения данного нарушения из суммы Обеспечительного платежа. Такое уведомление должно быть направлено Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты осуществления удержания Арендодателем и должно содержать расчет суммы, подлежащей удержанию, информацию о причине ее удержания и дате производства удержания денежной суммы, а также требование о восстановлении размера Обеспечительного платежа.

Арендатор обязан выплатить Арендодателю соответствующую сумму в целях восстановления размера Обеспечительного платежа в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного требования Арендодателя.

4.6.7. При прекращении действия Договора Обеспечительный платеж засчитывается Арендодателем как Базовая часть арендной платы в счет оплаты последнего месяца (месяцев) аренды в сумме, внесенной Арендатором, или, в случае удержаний, произведенных Арендодателем в рамках Договора и не возмещенных Арендатором, в сумме, оставшейся неиспользованной.

Если такой суммы недостаточно для произведения окончательных расчетов, Арендатор обязуется доплатить разницу в срок, не более 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания Акта возврата Помещения.

Если такая сумма избыточна для произведения окончательных расчетов, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору разницу в срок, не более 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания Акта возврата Помещения.

4.6.8. В случае смены собственника (собственников) Помещения Арендодатель обязан передать новому собственнику (собственникам) Обеспечительный платеж, при условии сохранения вышеуказанных прав Арендатора по Договору.

4.6.9. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора по вине Арендатора или отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 7.5. Договора, Обеспечительный платеж не засчитывается в качестве Базовой части арендной платы за последний месяц аренды Помещения, а удерживается Арендодателем в качестве неустойки.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу от даты его подписания обеими Сторонами. Срок аренды Помещения составляет 5 (Пять) лет и исчисляется от даты подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

С даты подписания Договора Сторонами и до даты его государственной регистрации Договор считается заключенным как краткосрочный договор аренды на срок 11 (Одиннадцать) месяцев (далее – «Краткосрочный договор»). В случае если в течение 11 (Одиннадцати) месяцев с момента подписания Договора Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как Краткосрочный договор автоматически пролонгируется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения и/или нового договора) в последний день срока его действия как краткосрочного на тех же условиях, на тот же срок – 11 (Одиннадцать) месяцев, но с учетом размера Базовой части Арендной платы, предусмотренной п. 4.1.1. настоящего Договора для соответствующего месяца аренды и применяемого к пролонгируемому договору на соответствующий период. Автоматическая пролонгация Договора как Краткосрочного договора на тех же условиях и на те же сроки будет производиться вплоть до государственной регистрации Договора либо до истечения срока аренды, исчисляемого от даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения по Договору, установленного настоящим пунктом (в зависимости от того, что наступит ранее).

5.2. Договор как Долгосрочный договор, считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до истечения срока аренды от даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, установленного п. 5.1. Договора. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации на период от даты подписания до даты государственной регистрации Договора к отношениям Сторон по использованию Помещения применяются условия настоящего Договора.

5.3. Государственную регистрацию настоящего Договора осуществляет Арендодатель при условии предоставления Арендатором документов, необходимых для осуществления государственной



регистрации. Государственная регистрация изменений к Договору осуществляется и оплачивается Стороной, инициировавшей внесение указанных изменений.

5.4. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя по нему обязательств.

5.5. По окончании срока действия Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, предусмотренные условиями Договора, при прочих равных условиях, имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды Помещения. О своих намерениях заключить новый договор Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в срок не позднее, чем за 90 (Девяносто) календарных дней до даты окончания срока действия настоящего Договора. В случае нарушения Арендатором сроков уведомления, предусмотренных настоящим пунктом, Арендатор лишается преимущественного права на заключение нового договора аренды Помещения. При заключении нового договора аренды Помещения, условия по арендной плате, а также любые иные условия настоящего Договора, подлежат изменению в соответствии с достигнутыми Сторонами договоренностями.

5.6. Действие Договора прекращается в сроки, указанные в настоящем Договоре. Арендатор не имеет права пользоваться Помещением по истечении срока действия настоящего Договора, а обязан освободить Помещение и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи в сроки, указанные в п. 2.4. настоящего Договора. Продление срока действия Договора, равно как и возобновление его на неопределенный срок, возможно только с письменного согласия Арендодателя.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы или иных платежей и сумм, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан уплатить неустойку (пеню) с первого по десятый (включительно) день просрочки в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от суммы соответствующей задолженности за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого дня в размере 1% (Одного процента) от суммы задолженности. Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендодателем требования об уплате и выставления счета.

Если своевременный платеж Арендатором не совершён ввиду некорректного оформления платежных документов или реквизитов по вине Арендодателя, либо Арендатором выявлено несоответствие сумм, содержащихся в счетах и прочих документах Арендодателя, Арендодатель не вправе применять какие-либо санкции/начислять пени.

6.3. В случае непредставления Арендодателем Арендатору Помещения по Акту приема-передачи в срок, установленный Договором, Арендодатель уплачивает пеню в размере с первого по десятый (включительно) день просрочки в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от суммы Базовой части Арендной платы, установленной п. 4.1. Договора за период с первого по четвертый месяц аренды, за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого дня в размере 1% (Одного процента). Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендатором требования об уплате и выставления счета.

6.4. При неисполнении Арендатором обязанности по возврату Арендодателю Помещения по окончании срока действия Договора или при его досрочном прекращении, в сроки предусмотренные п. 2.4. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере арендной платы за все время просрочки. При этом Арендатор не освобождается от внесения арендной платы за время просрочки возврата Помещения.

6.5. Исполнение санкций по Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности, за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными действиями.

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в пятидневный срок известить о них в письменном виде другую Сторону. Другая Сторона, в случае необходимости, вправе потребовать предоставления соответствующих подтверждающих документов, выданных компетентными государственными органами.

6.7. Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного им в аренду по Договору Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им. При этом Арендатор вправе



потребовать от Арендодателя возмещения своих нарушенных имущественных интересов в формах, предусмотренных статьей 612 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

6.8. Споры между Сторонами (в случае недостижения согласия путем переговоров) рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.

6.9. Ответственность Сторон в части возмещения убытков ограничивается суммой реального ущерба. Упущенная выгода возмещению не подлежит.

6.10. Арендодатель не несет ответственности за деятельность Арендатора. В случае наложения взыскания на Арендодателя по вине Арендатора со стороны государственных, муниципальных органов, Арендодатель имеет право в регрессном порядке взыскать эти суммы с Арендатора. Оплата Арендатором указанных затрат осуществляется на основании письменного требования Арендодателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором указанного требования.

6.11. В случае если в течение срока действия настоящего Договора, Арендодатель понесет ущерб, связанный с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, Арендодатель имеет право возместить данный ущерб (подтвержденный документально) за счет Обеспечительного платежа или его части, уведомив об этом Арендатора, а Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней внести или пополнить Обеспечительный платеж. В случае если Арендатор не исполнил данное обязательство, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора

6.12. В случае осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения без согласия Арендодателя Арендатор обязуется выплатить Арендодателю штраф в размере, равном размеру Обеспечительного платежа по настоящему Договору, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента обнаружения Арендодателем факта осуществления Арендатором переоборудования/перепланировки/переустройства Помещения. В случае если штраф не будет выплачен в течение указанного срока, то Арендодатель имеет право удержать указанный штраф из суммы Обеспечительного платежа, уведомив об этом Арендатора, а Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней внести или пополнить Обеспечительный платеж.

6.13. Предъявление любой из Сторон к другой Стороне требования об уплате неустойки (штрафа, пени) является правом, но не обязанностью Сторон.

6.14. Арендодатель не несет ответственности за прекращенное предоставление соответствующей услуги в случае аварий, прекращения водо-, тепло-, энергообеспечения в связи с проведением поставщиком этих услуг профилактических работ и иных случаев, не зависящих от Арендодателя.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе и по соглашению Сторон путем подписания двустороннего Соглашения к Договору.

7.2. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, когда Арендатор:

задерживает оплату арендных платежей более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней по истечении установленного Договором срока платежа (в случае оплаты Арендатором задолженности в полном размере, воспользоваться данным правом Арендодатель может в срок не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты возникновения задолженности);

пользуется Помещением не по назначению, установленному Договором;

предоставляет Помещение в пользование (субаренду) третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя, либо иным образом обременяет предоставленные ему по договору права;

производит перепланировку Помещения или переоборудование с нарушением условий настоящего Договора;

нарушает обязанности, предусмотренные п. 3.3.17 Договора;

нарушает или не выполняет условия настоящего Договора, что влечет нанесение ущерба Помещению и/или его инженерным коммуникациям.

7.3. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора если:

Арендодатель не предоставил в установленные Договором сроки Помещение для временного пользования Арендатором либо создает препятствия (не устраняет возникшие препятствия) по пользованию Помещением;

переданное Помещение имеет недостатки, препятствующие его использованию для коммерческой деятельности Арендатора, не оговоренные Арендодателем при заключении Договора,



или которые не были заранее известны Арендатору и не обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Сторона, намеренная в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае возникновения нарушений, указанных в п. 7.2. или п. 7.3. Договора, должна направить другой Стороне письменное требование об устранении выявленного нарушения. В случаях неустранения виновной Стороной выявленных нарушений в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты отправки соответствующего требования Договор прекращает свое действие на следующий день после истечения указанного срока.

7.5. Если Арендатором принято решение о прекращении своей деятельности в арендуемом Помещении, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора. При этом Арендатор уведомляет Арендодателя о расторжении Договора не менее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения Договора, после чего Договор считается автоматически расторгнутым. Возврат Помещения осуществляется по Акту приёма-передачи в порядке, предусмотренном Договором.

При соблюдении указанного срока уведомления Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору или зачету в счет уплаты арендной платы за последний месяц аренды в порядке, предусмотренном п. 4.6.7. Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Переход права собственности на переданное в аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

8.2. Договор может быть дополнен или изменен по письменному соглашению Сторон.

8.3. С момента подписания Акта приёма-передачи Помещения по Договору все предыдущие письменные и устные соглашения, договоры, предварительные договоренности между Сторонами, регулирующие условия аренды Помещения, утрачивают силу.

8.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме, и будут считаться врученными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, или доставлены лично по адресам Сторон Договора, указанным в Договоре.

Сторона по Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в Договоре.

Факт поступления почтового отправления подтверждается распечаткой почтового идентификатора отправления.

Каждая Сторона несет риск неполучения от другой Стороны корреспонденции, если она отказывается от ее получения в почтовом отделении, от почтовых работников или курьеров, или не является в почтовое отделение по соответствующему извещению. В таком случае датой надлежащего вручения будет считаться 6 (Шестой) рабочий день с даты прибытия почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в Договоре.

8.5. Договор составлен и подписан Сторонами в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

8.6. Все Приложения, приведенные в тексте Договора, являются неотъемлемой частью Договора.

8.7. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих наименований, реквизитов, адресов (Арендодатель дополнительно с приложением копий соответствующих документов – о смене собственника Помещения, системы налогообложения) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их изменения.

Сторона, своевременно не выполнившая требования настоящего пункта, несет риск возникновения неблагоприятных последствий, вызванных не уведомлением другой Стороны об указанных изменениях.

8.8. Недействительность какой-либо нормы Договора не влечет недействительность Договора и прочих его норм.

8.9. Арендодатель имеет право без согласия Арендатора передавать Помещение в залог, продавать Помещение другому лицу. В случае смены Собственника Помещения все права и обязанности, вытекающие из Договора, переходят к его правопреемникам.

8.10. Размер ущерба должен совместно оцениваться Сторонами и определяться в соответствующем акте. В случае если Стороны не смогли договориться о размере ущерба в течение



10 (Десяти) рабочих дней, Арендодатель или Арендатор вправе привлечь независимого оценщика, при этом осмотр Помещения и /или иного имущества Арендодателя на предмет оценки происходит в присутствии Арендодателя и Арендатора. Затраты на проведение оценки оплачиваются Стороной, причинившей ущерб.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. Арендодатель:

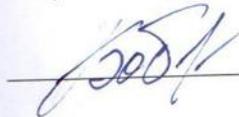
Общество с ограниченной ответственностью «Компания Диалог»
Место нахождения: г. Москва, ул. Ясневая, д. 40, этаж 1, офис 7
ИНН 7724480410, КПП 7724480410, ОГРН 1197746398464
р/с: 40702810712250000821 в филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО), к/с: 30101810345250000745,
БИК 044525745.

9.2. Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Саратовкин Дмитрий Александрович, паспорт гражданина Российской Федерации 46 19 115372 выдан ГУ МВД России по Московской области 15.11.2018 г., зарегистрирован по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 1, кв. 10, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Московской области 09.09.2009 г., ОГРНИП 309504025200068, ИНН 532118828317
р/с: 40802810001300005971 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
ООО «Компания Диалог»
Генеральный директор



/Бобкин П.А./

Арендатор
ИП Саратовкин Д.А.



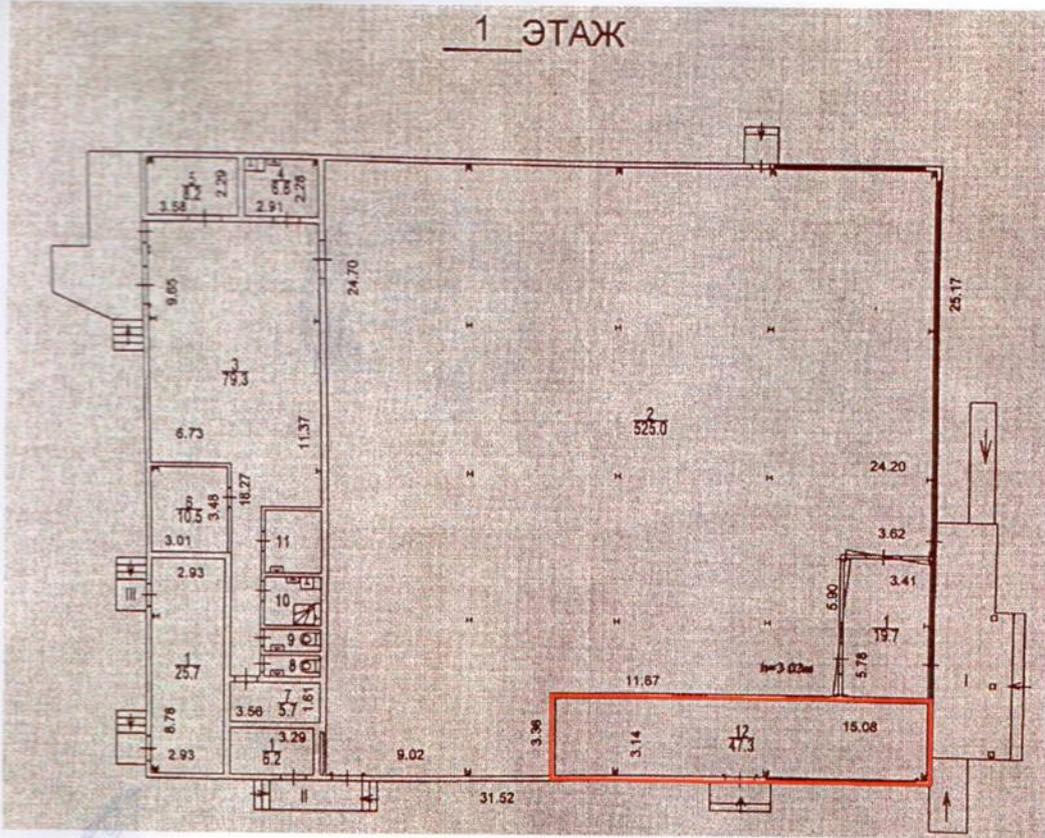
/Саратовкин Д.А./



Приложение
к договору аренды нежилого помещения
от «__» октября 2019 г.

Границы Помещения

1 ЭТАЖ



Арендодатель
ООО «Компания Диалог»
Генеральный директор



Бобкин П.А./

Арендатор
ИП Саратовкин Д.А.



/ Саратовкин Д.А./





09.01.2020 09.01.2020
Поступл. в банк плат. Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 89048

09.01.2020

Сумма прописью: **Один миллион четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек** Дата: 09.01.2020 Вид платежа:

ИНН 7825706086	КПП 997350001	Сумма	1 440 000-00			
ООО "АГРОТОРГ"		Сч. №	40702810600060022006			
Платательщик		БИК	044525187			
БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА		Сч. №	30101810700000000187			
Банк плательщика		БИК	044525745			
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) Г МОСКВА		Сч. №	30101810345250000745			
Банк получателя		Сч. №	40702810712250000821			
ИНН 7724480410	КПП 772401001	Вид. оп.	01	Срок плат.		
ООО "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"					Наз. пл.	Очер. плат.
Получатель						
		Рез. поле				
ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ N 13394 ОТ 08.12.2017 ЗА ЯНВАРЬ 2020 Г. БЕЗ НДС						

Назначение платежа	Подписи	Отметки банка
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО) к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 9 ЯНВАРЯ 2020 Технический Пользователь Для Зод Документ принят электронно		

04.08.2020



05.02.2020

05.02.2020

Поступл. в банк г/нал

Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 52043

05.02.2020

Сумма
прописью

Один миллион четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек

Дата

Вид платежа



ИНН 7825706086	КПП 997350001	Сумма	1 440 000-00		
ООО "АГРОТОРГ"		Сч. №	40702810600060022006		
Платательщик		БИК	044525187		
БАНК ВТБ (ПАО) г. МОСКВА		Сч. №	3010181070000000187		
Банк плательщика		БИК	044525745		
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) г. МОСКВА		Сч. №	30101810345250000745		
Банк получателя		Сч. №	40702810712250000821		
ИНН 7724480410	КПП 772401001	Вид. оп.	01	Срок плат.	
ООО "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"				Очер. плат.	05
Получатель				Рез. поле	
ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ N 13394 ОТ 08.12.2017 ЗА ФЕВРАЛЬ 2020 Г. БЕЗ НДС					

Назначение платежа

Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Подписи

Отметки банка

5 ФЕВРАЛЯ 2020

Технический Пользователь Для
30д
Документ принят электронно

04.08.2020



05.03.2020 Поступ. в банк шквт.
 05.03.2020 Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 12263

05.03.2020

Сумма
прописью

Один миллион четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек

Дата

Вид платежа



ИНН 7825706086	КПП 997350001	Сумма	1 440 000-00			
ООО "АГРОТОРГ"		Сч. №	40702810600060022006			
Платательщик		БИК	044525187			
БАНК ВТБ (ПАО) - МОСКВА		Сч. №	30101810700000000187			
Банк плательщика		БИК	044525745			
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) - МОСКВА		Сч. №	30101810345250000745			
Банк получателя		Сч. №	40702810712250000821			
ИНН 7724480410	КПП 772401001	Вид. оп.	01	Срок плат.		
ООО "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"					Наз. пл.	05
Получатель					Код	
ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ N 13394 ОТ 08.12.2017 ЗА МАРТ 2020 Г. БЕЗ НДС						

Назначение платежа

Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
 к/с 30101810345250000745
 БИК 044525745

Подпись

Отметки банка

5 МАРТА 2020

Технический Пользователь Для
 Зод
 Документ принят элктронно

04.08.2020



06.04.2020 06.04.2020
Поступ. в банк инт. Списано со сч. инт.

Стр. 1 из 1

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 84002

06.04.2020

Сумма
прописью

Один миллион четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек

Дата

Вид платежа



ИНН 7825706086 ООО "АГРОТОРГ"	КПП 997350001	Сумма	1 440 000-00	
Платательщик		Сч. №	40702810600060022006	
БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА		БИК	044525187	
Банк плательщика		Сч. №	30101810700000000187	
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) Г МОСКВА		БИК	044525745	
Банк получателя		Сч. №	30101810345250000745	
ИНН 7724480410 ООО "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"	КПП 772401001	Сч. №	40702810712250000821	
Получатель		Вид оп.	01	Срок плат.
		Наз. пл.		Очер. плат.
		Код		05 Рез. полс

ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ N 13394 ОТ 08.12.2017 ЗА АПРЕЛЬ 2020 Г. БЕЗ НДС

Назначение платежа

Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Подписи

Отметки банка

6 АПРЕЛЯ 2020

Технический Пользователь Для
Зол
Документ принят электронно

04.08.2020



06.05.2020 06.05.2020
 Поступ. в банк плат. Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 55360

06.05.2020

Сумма
прописью

Один миллион четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек

Дата

Вид платежа



ИНН 7825706086 ООО "АГРОТОРТ"	КПП 997350001	Сумма	1 440 000-00	
		Сч. №	40702810600060022006	
Платательщик БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА		БИК	044525187	
Банк плательщика ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) Г МОСКВА		Сч. №	30101810700000000187	
Банк получателя		БИК	044525745	
ИНН 7724480410 ООО "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"	КПП 772401001	Сч. №	30101810345250000745	
		Сч. №	40702810712250000821	
		Вид. оп.	01	Срок плат.
		Наз. пл.		Очер. плат.
		Код		05
Получатель				Рез. поле

ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ N 13394 ОТ 08.12.2017 ЗА МАЙ 2020 Г. БЕЗ НДС

Назначение платежа

Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
 и/с 30101810345250000745
 БИК 044525745

6 МАЯ 2020

Технический Пользователь Для
 Зод
 Документ принят электронно

Подписи

Отметки банка

04.08.2020



05.06.2020

05.06.2020

Поступ. в банк плат.

Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 32800

05.06.2020

Сумма
прописью

Один миллион четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек

Дата

Вид платежа



ИНН 7825706086	КПП 997350001	Сумма	1 440 000-00			
ООО "АГРОТОРГ"		Сч. №	40702810600060022006			
Платательщик		БИК	044525187			
БАНК ВТБ (ПАО) г МОСКВА		Сч. №	3010181070000000187			
Банк плательщика		БИК	044525745			
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) г МОСКВА		Сч. №	30101810345250000745			
Банк получателя		Сч. №	40702810712250000821			
ИНН 7724480410	КПП 772401001	Вид. оп.	01	Срок плат.		
ООО "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"					Наз. пл.	Очер. плат.
Получатель						
		Рез. поле				
ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ N 13394 ОТ 08.12.2017 ЗА ИЮНЬ 2020 Г. БЕЗ НДС						

Назначение платежа

Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Подпись

Отметки банка

5 ИЮНЯ 2020

Технический Пользователь Для
Зол
Документ принят электронно

04.08.2020



06.07.2020 06.07.2020
 Поступ. в банк плат. Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 97609

06.07.2020

Сумма
 прописью

Один миллион четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек

Дата

Вид платежа



ИНН 7825706086	КПП 997350001	Сумма	1 440 000-00		
ООО "АГРОТОРГ"		Сч. №	40702810600060022006		
Платательщик		БИК	044525187		
БАНК ВТБ (ПАО)г МОСКВА		Сч. №	3010181070000000187		
Банк плательщика		БИК	044525745		
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО)г МОСКВА		Сч. №	30101810345250000745		
Банк получателя		Сч. №	40702810712250000821		
ИНН 7724480410	КПП 772401001	Вид. оп.	01	Срок плат.	
ООО "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"				Очер. плат.	05
Получатель				Рез. поле	

ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ N 13394 ОТ 08.12.2017 ЗА ИЮЛЬ 2020 Г. БЕЗ НДС

Назначение платежа

Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
 и/с 30101810345250000745
 БИК 044525745

Подписи

Отметки банка

6 ИЮЛЯ 2020

Технический Пользователь Для
 Зол
 Документ принят электронно

04.08.2020



26.02.2020 26.02.2020
Поступ. в банк плат. Слито со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 324

26.02.2020

Сумма
прописью

Сто шестьдесят одна тысяча рублей 00 копеек

Дата

Вид платежа

ИНН 532118828317	КПП 0	Сумма	161 000-00		
САРАГОВКИН ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ (ИП)		Сч. №	40802810001300005971		
Платательщик		БИК	044525593		
АО "АЛЬФА-БАНК" МОСКВА		Сч. №	30101810200000000593		
Банк плательщика		БИК	044525745		
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) МОСКВА		Сч. №	30101810345250000745		
Банк получателя		Сч. №	40702810712250000821		
ИНН 7724480410	КПП 772401001	Вид. оп.	01	Срок плат.	
ООО "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"			Наз. пл.	05	Очер. плат.
Получатель					Код

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА МАРТ, АПРЕЛЬ 2020 ГОДА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОТ 22.02.2020 ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО АДРЕСУ: Г.МОСКВА, УЛ.ЯСЕНЕВАЯ, Д.40. НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ

Назначение платежа

Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Подпись

Отметки банка

26 ФЕВРАЛЯ 2020

Технический Пользователь Для
Зод
Документ принят электронно

04.08.2020



10.07.2020 10.07.2020
 Поступ. в банк плат. Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 186

10.07.2020

Сумма
 прописью

Сто шестьдесят пять тысяч рублей 00 копеек

Дата

Вид платежа



ИНН 532118828317	КПП 0	Сумма	165 000-00		
ИП САРАТОВКИИ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ		Сч. №	40802810440000120285		
Платательщик		БИК	044525225		
ПАО СБЕРБАНК-г МОСКВА		Сч. №	30101810400000000225		
Банк плательщика		БИК	044525745		
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО)г МОСКВА		Сч. №	30101810345250000745		
Банк получателя		Сч. №	40702810712250000821		
ИНН 7724480410	КПП 772401001	Вид. оп.	01	Срок плат.	
ООО "КОМПАНИЯ ДИАЛОГ"			Наз. пл.	05	Очер. плат.
Получатель					Рез. поле

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОТ 22.02.2020 ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО АДРЕСУ:
 МОСКВА, УЛ.ЯСЕНЕВАЯ, Д.40. НДС НЕ ОБЛАГ.

Назначение платежа

Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
 к/с 30101810345250000745
 БИК 044525745

10 ИЮЛЯ 2020

Технический Пользователь Для
 Зол

Документ принят электронно

Подписи

Отметки банка

04.08.2020





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

Владелец сертификата: организация, сотрудник

Сертификат: серийный номер, период действия

Дата и время подписания

Подписи отправителя:



ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ"
Найчук Сергей Олегович, Генеральный директор

018CBA7A005EAB31AA49C8E7C267949D9
0
с 11.02.2020 10:16 по 11.05.2021 10:16
GMT+03:00

12.08.2020 18:46 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу документа