



ИО-0320-48

Отчет об оценке

нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085

Дата оценки	18 марта 2020 года
Дата составления отчета	13 апреля 2020 года
Заказчик	ООО «Ай-Эл-Эм Эдвайзорс»,
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

Генеральному директору
ООО «Ай-Эл-Эм Эдвайзорс»
Ивлиеву И. Ю.

Уважаемый Иван Юрьевич!

На основании Договора № 01-1803/О от 18 марта 2020 г. с ООО «Ай-Эл-Эм Эдвайзорс» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085 (далее – Объект оценки), с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. по состоянию на 18 марта 2020 года (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для использования Заказчиком и/или третьими лицами в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений.

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 нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, по состоянию на 18 марта 2020 года с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.¹ составляет:

275 000 000 (Двести семьдесят пять миллионов) 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.



¹ Расчет стоимости объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы

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	9
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	11
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	12
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	13
3.5. Описание Объекта оценки	16
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	22
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	22
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	23
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	23
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	26
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложениях с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	27
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости	46
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	51
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	54
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	57
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	57
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	58
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	61
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	61
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	61
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	66
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	69
6.3. Доходный подход	69
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	69
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	70
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	81
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)</i>	82
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	82
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	83
РАЗДЕЛ 7. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ	84
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	88
ПРИЛОЖЕНИЯ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	117

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	Договор № 01-1803/О от 18 марта 2020 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0320-48 от 13 апреля 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<i>Нежилое помещение:</i> Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 239 049 798 руб. с НДС Доходный: 207 434 973 руб. с НДС <i>Контрактный нематериальный актив (корректировка на наличие долгосрочного договора аренды):</i> Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): Не применялся Доходный: 87 501 149 руб. без НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, по состоянию на 18 марта 2020 года с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.² составляет: 275 000 000 (Двести семьдесят пять миллионов) рублей без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для использования Заказчиком и/или третьими лицами в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. 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 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	Нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, аренда
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, аренда
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или третьими лицами в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование Отчета не предполагается
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	18 марта 2020 г.
Допущения, на которых основывалась оценка	1. Расчет стоимости Объекта оценки проводится с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.

² Расчет стоимости объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы

Наименование	Характеристика
	<p>2. Представленные Заказчиком документы и иные данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки и удостоверяющие имущественные права на него, считаются достоверными и актуальными на дату оценки.</p> <p>3. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленных документов или содержащейся в них информации, в том числе за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>4. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме отраженных в представленных документах.</p> <p>5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, либо на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено назначением оценки.</p> <p>7. Оценщик при проведении оценки вправе в одностороннем порядке устанавливать дополнительные допущения и ограничения к оценке, необходимые для составления заслуживающего доверия отчета, соответствующего законодательству об оценочной деятельности РФ.</p> <p>8. 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>9. Допущения и ограничительные условия общего характера (не зависящие от объекта оценки) указываются Оценщиком в соответствующем разделе 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.
Срок проведения оценки	7 (Семь) рабочих дней

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 «Ай-Эл-Эм Эдвайзорс»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «Ай-Эл-Эм Эдвайзорс»
ОГРН и дата его присвоения	1097746446600 от 13.08.2009 г.
Юридический адрес	123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 6, с. 2, эт. 10, пом. I, ком. 20

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.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	6 лет (с 2014 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

Показатель	Характеристика
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. Расчет стоимости Объекта оценки проводится с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.

2. Представленные Заказчиком документы и иные данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки и удостоверяющие имущественные права на него, считаются достоверными и актуальными на дату оценки.

3. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленных документов или содержащейся в них информации, в том числе за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

4. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме отраженных в представленных документах.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, либо на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено назначением оценки.

7. Оценщик при проведении оценки вправе в одностороннем порядке устанавливать дополнительные допущения и ограничения к оценке, необходимые для составления заслуживающего доверия отчета, соответствующего законодательству об оценочной деятельности РФ.

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

9. 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 которых 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 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.

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

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

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

13. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

14. 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

15. Документы, предоставленные Заказчиком составлены по состоянию на различные даты (2016-2020 гг.). По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемого объекта. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

16. В соответствии с Выписками из ЕГРН у оцениваемого помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещение сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Подробный анализ соответствия условий рыночным данным по заключенному договору аренды приведен в п. 3.5 Отчета. Согласно проведенному анализу арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные, таким образом, может быть сделан вывод о том, что данный договор аренды является контрактным нематериальным активом. Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемым нежилым помещением. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ продажа объекта, не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Таким образом условия действующего договора аренды переходят новому собственнику, а новый собственник объекта также получает преимущества на рынке перед аналогичными объектами без долгосрочных договоров аренды, так как арендные платежи по договору превышают среднерыночные. Учитывая вышесказанное, Оценщик в дальнейших расчетах в общей стоимости учитывает стоимость контрактного нематериального актива.

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 Приложения № 1 к Договору № 01-1803/О от 18 марта 2020 г. об оценке имущества является: нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03 июля 2018 г. в количестве 2-х штук;

Договор дарения недвижимого имущества от 01 июня 2018 г. и Акт приема – передачи от 01 июня 2018 г.;

Экспликация к поэтажному плану помещения 02 34 17 0023708 от 11 апреля 2018 г.;

Уведомление о прекращении ипотеки от 02 февраля 2018 г. №77/003/231/2018-315,316;

Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Акт приема – передачи нежилого помещения от 11 сентября 2016 года по Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Дополнительное соглашение №1 от 12 марта 2018 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Дополнительное соглашение №2 от 18 марта 2019 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года;

Уведомление об исправлении технической ошибки от 18 февраля 2020 г. 77/009/275/2020-597;

Акт сверки взаимных расчетов от 05 июля 2018 г. за период: январь 2017 г. – июнь 2018 г.;

Данные по товарообороту за период: январь 2018 г. – май 2019 г.

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 унт-та, 2006.

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

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN 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 общей долевой собственности: Фатахова Елена Степановна (1/2 доли), Фатахова Мария Борисовна (1/2 доли). Земельный участок не выделен, какие-либо права на него не оформлены
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Фатахова Елена Степановна (дата рождения: 30.06.1975 г., место рождения: г. Геленджик Краснодарского края, паспортные данные: серия 45 00 номер 326433, выдан Отделением милиции г. Москвы, дата выдачи: 22.09.2000 г., СНИЛС 128-310-837 40); Фатахова Мария Борисовна (дата рождения: 28.03.1998 г., место рождения: г. Москва, паспортные данные: серия 45 18 номер 589329, выдан ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи: 30.03.2018 г., СНИЛС 180-335-316 42)
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ³	Аренда

³ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

Показатель	Характеристика
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Отсутствует, так как собственники - физические лица

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03 июля 2018 г. в количестве 2-х штук, на оцениваемый объект имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.5. 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

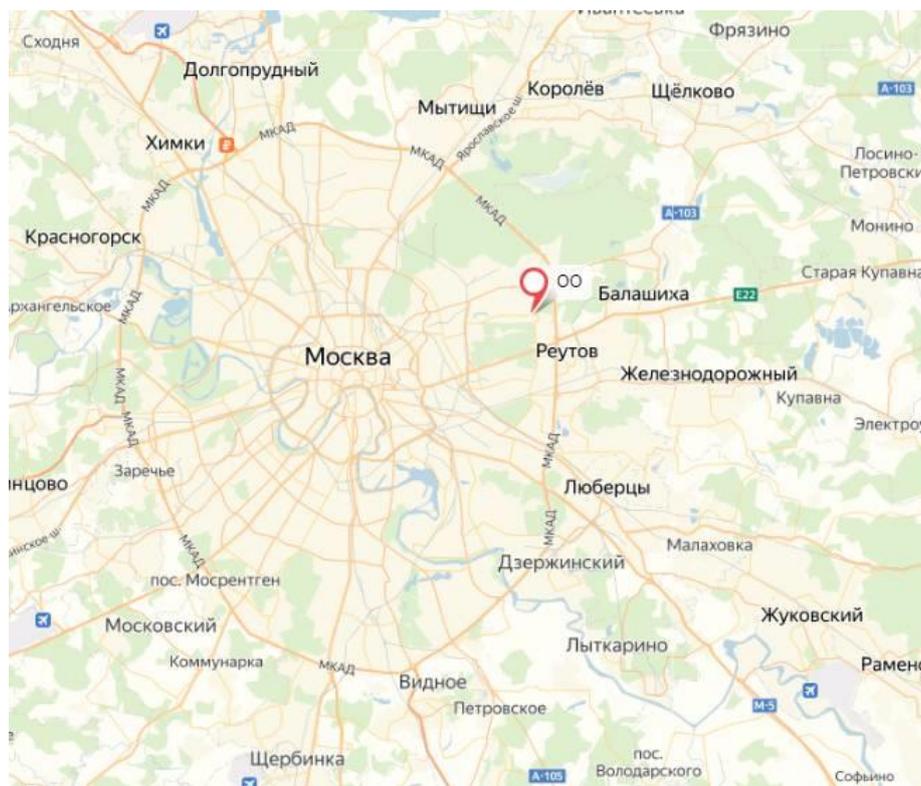
Объект оценки не является объектом культурного наследия.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Восточное Измайлово Восточного административного округа г. Москвы по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1.

Общая информация⁴

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)⁵, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.



⁴ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>

⁵ 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>

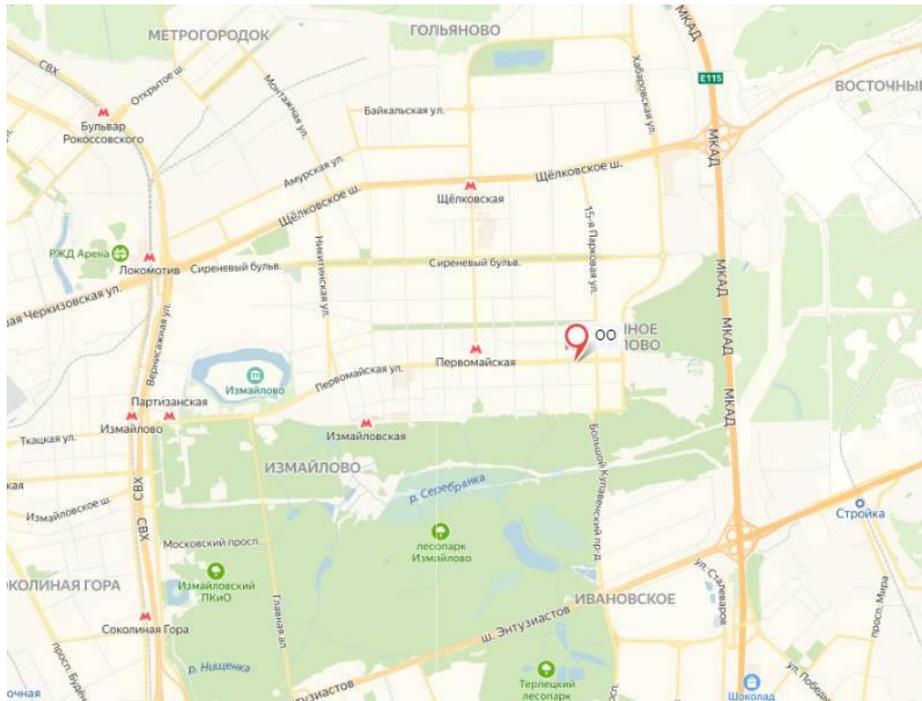


Рис. 1. Месторасположение оцениваемого объекта (ОО) на карте г. Москвы⁶

Объект оценки расположен в Восточном административном округе. Восточный административный округ (ВАО) города Москвы - один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав ВАО входят 16 районов: Богородское, Вешняки, Восточный, Гольяново, Ивановское, Восточное Измайлово, Измайлово, Северное Измайлово, Косино-Ухтомский, Метрогородок, Новогиреево, Новокосино, Перово, Преображенское, Соколиная гора и Сокольники.

Район Восточное Измайлово⁷

Район Восточное Измайлово находится в Восточном административном округе города Москвы. Территория района Восточное Измайлово составляет 3,85 км² на которой находятся 15 улиц и населяют 78 154 человек (2019)⁸. Район Восточное Измайлово был образован 5 июля 1995 года, а внутригородское муниципальное образование Восточное Измайлово 15 октября 2003 года.

Станций метрополитена на территории района Восточное Измайлово нет, самые ближайшие станции находятся в соседних районах — станция «Первомайская» Арбатско-Покровской линии находится в районе Измайлово и станция «Щёлковская» Арбатско-Покровской линии в районе Северное Измайлово.

Район Восточное Измайлово имеет общие границы с районом Измайлово, районом Северное Измайлово и районом Ивановское.

Основные автомобильные трассы района Восточное Измайлово — Сиреневый бульвар, Первомайская улица, Измайловский проспект, 15-я и 16-я Парковые улицы, Измайловский бульвар и МКАД начиная с 106-го километра и заканчивая 107 километром.

Граница района Восточное Измайлово проходит: по оси ул. 9-й Парковой, далее по осям ул. Первомайской, ул. 11-й Парковой Сиреневого бульвара, далее на восток по оси проезда с Сиреневого бульвара на МКАД, далее, пересекая МКАД, по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода МКАД, включая все транспортные развязки улиц и дорог) до 106,5 км МКАД, южной границе территории Измайловского совхоза декоративного садоводства, северной границе территории спец. лесхоза «Исторический»⁹.

⁶ Источник картографической информации. URL: <http://street-moscow.ru/czentrалnyj-okrug/czentrалnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

⁷ Район Восточное Измайлово. URL: <https://street-moscow.ru/vostochnyj-okrug/rajon-vostochnoe-izmajlovo.html>

⁸ Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2019 года. URL: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/bul_dr/mun_obr2019.rar

⁹ Район Восточное Измайлово. URL: https://v-izm.mos.ru/o_raione/characteristics-of-the-region/

Территория окружающей застройки характеризуется преимущественно жилой и административно-деловой застройкой.



Рис. 2. Расположение объекта оценки (ОО) на карте г. Москвы¹⁰

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

Доступность транспортом

Объект оценки расположен в 1 км¹¹ от станции метро «Первомайская» (12 мин. пешком).

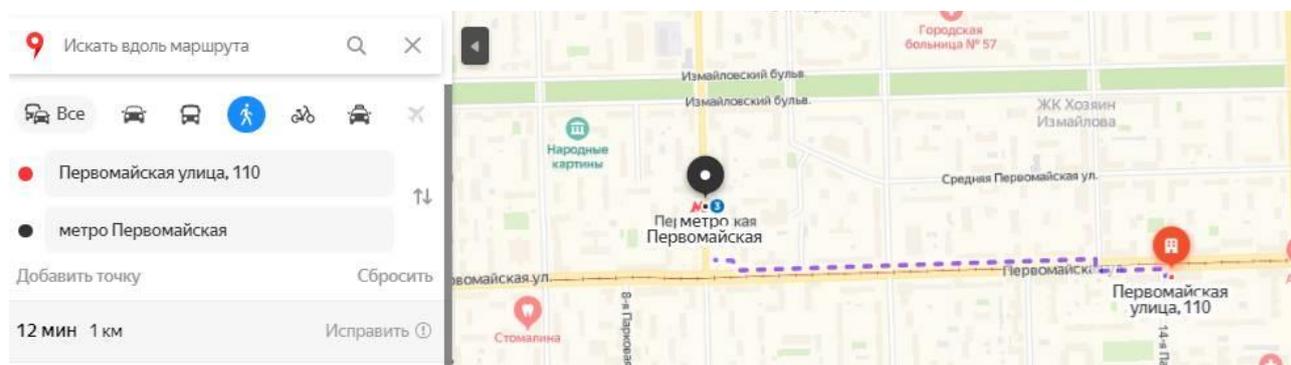


Рис. 3. Расстояние от объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹²

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта с массой менее двенадцати тонн на территории ВАО запрещен с 6 00 – 22 00 часов, въезд ночью разрешен при наличии специального пропуска. Парковка вдоль и вокруг зданий - стихийная.

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположение в ВАО, в непосредственной близости от крупной магистрали района (ул. Перво-

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

¹¹ Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

¹² Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты

майская) в зоне многоэтажной жилой застройки;

- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹³

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:03:0005015:1031
Адрес	г. Москва, ул. Первомайская, д. 110
Кадастровая стоимость	1 974 260 420,8 руб.
Назначение	Жилое здание
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	1985
Количество этажей	Этажность 16
Общая площадь дома, кв. м	15 907,6 кв. м ¹⁴
Материал стен	Монолитный
Материал перекрытий	Железобетонные
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Сведения о мероприятиях по кап. ремонту дома	н/д
Физическое состояние здания	Удовлетворительное

Таблица № 7. Описание оцениваемого помещения

Наименование	Значение
Адрес	г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1
Кадастровый номер	77:03:0005015:6085
Общая площадь, кв. м	923,4
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Торговое
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Хорошее
Оконные заполнения	Металлопластиковые
Дверные заполнения	Металлопластиковые
Отделка стен	Покраска
Отделка потолков	Подвесные потолки
Отделка полов	Плитка
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций нет
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб. ¹⁵	53 649 383,02

Предварительная оценка технического состояния дома, 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.

¹³ Информация по данным интернет портал «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7560090>)

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

¹⁵ По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZDBUslwElafxnM2pbXALQKDDgqCoKSXTBoybZk27YTE0bc3aevgBTiYyWV3_93v30UJ2qNE8c8i46aoFS9dTJN7NI-HMzwJ8WK-xjGQJ7LAAzwH2Ebo46pghVHyn34n8P1w4RFw_cIVxCS4JfAWb0GoMxkzwI8EkzBYrKbbEZDNAN6fI0EAGNGbnyFqZXRdlIjegdvmuRE-EP6aunNmbmu5GITsiULXcvD7ONL6W2KA-Fyhzhj-EHpmYFaByPAY-dg8ghxtEoap1qmfjmJ9M9M3kGo0Va2aZsepTCdJq_tSfZyw7VhTX0qOn006rJaSvPLbozI-VZ-uQ8HIZRhZGmlJVUvapOj51DH0glbJVqroRkzluvKNsdUn-KM6Nf3gXQbJkuTn3uLQVxureLG-c2Z7ZVLs9FK9VNRxc_D8waCbc/p0/IZ7_01HAIA42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=77:1:5001:5951&dbName=firLite®ion_key=177

Таблица № 8. Критерии оценки технического состояния

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

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁶:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение 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.

¹⁶ 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.*

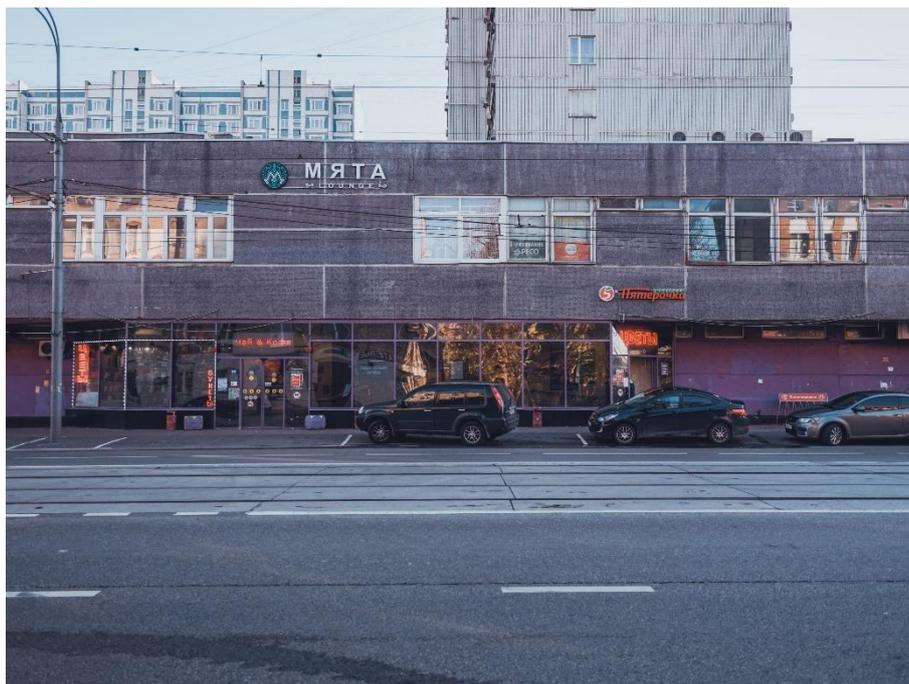


Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания

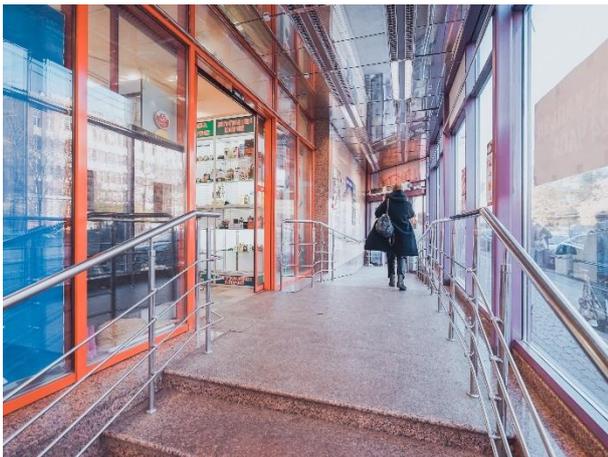


Фото 3. Состояние помещений



Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений



Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений



Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений



Фото 11. Состояние помещений

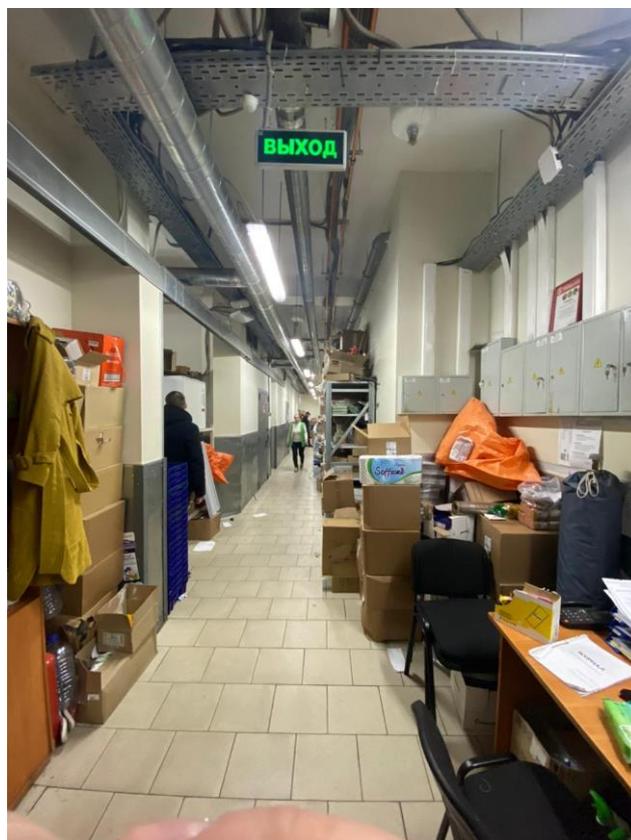


Фото 12. Состояние помещений

Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. у оцениваемого объекта имеется ограничение (обременение) в виде долгосрочной аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.).

На дату оценки Договор заключен между Индивидуальным предпринимателем Фатаховой Еленой Степановной (дата рождения: 30.06.1975 г., место рождения: г. Геленджик Краснодарского края, паспортные данные: серия 4500, номер 326433, выдан Отделением милиции г. Москвы, дата выдачи: 22.09.2000 г., СНИЛС 128-310-837 40), индивидуальным предпринимателем Фатаховой Марией Борисовной (дата рождения: 28.03.1998 г., место рождения: г. Москва, паспортные данные: серия 4518, номер 589329, выдан ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи: 30.03.2018 г., СНИЛС 180-335-316 42) и ООО «Агроторг» (Арендатор (место нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, пр-т Невский, д. 90/92; ИНН: 7825706086; ОГРН и дата его присвоения: 1027809237796 от 10.12.2002 г.)).

Согласно условиям договора, помещение передается Арендатору для использования в целях осуществ-

ления деятельности по розничной торговле продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Для осуществления торговой деятельности в помещении Арендатор имеет право использовать помещение также в целях организации, сопутствующих административных, складских и подсобных помещений.

Арендатор обязуется содержать помещение, а также витринное остекление Помещения, выходящее на наружную стену здания, в технически исправном состоянии, в том числе своевременно проводить текущий ремонт, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, следить за технической исправностью оборудования, самостоятельно и за свой счет устранять неисправности, возникшие по вине Арендатора. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию, в состав которого входит Помещение, территории, при условии предоставления Арендодателем подтверждающих документов. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит помещение, в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности, включая расчистку и вывоз снега в зимний период.

Ниже таблично приведены данные по арендным платежам согласно Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года. Согласно условиям договора аренды, арендная плата за оцениваемые помещения составляет 7% от валовой выручки организации в месяц при условии, если полученная арендная плата превышает 3 000 000 руб., в противном случае величина арендной платы составляет 3 000 000 руб. в месяц без НДС (минимальная величина арендной платы). Ниже приведены данные по выручке магазина за период: январь 2018 г. – май 2019 г.:

Таблица № 9. Данные по выручке за период: январь 2018 г. – май 2019 г.

Наименование платежного периода	Величина выручки, руб.	Расчетная величина арендной платы, руб. (7% от величины выручки)	Уплачиваемая величина арендной платы (минимальная величина арендной платы), руб.
янв.18	27 176 874,22	1 902 381	3 000 000
фев.18	27 115 004,09	1 898 050	3 000 000
мар.18	30 902 342,95	2 163 164	3 000 000
апр.18	27 831 247,46	1 948 187	3 000 000
май.18	26 133 874,20	1 829 371	3 000 000
июн.18	22 771 721,41	1 594 020	3 000 000
июл.18	21 021 118,33	1 471 478	3 000 000
авг.18	21 148 331,96	1 480 383	3 000 000
сен.18	22 327 667,60	1 562 937	3 000 000
окт.18	23 749 357,46	1 662 455	3 000 000
ноя.18	24 286 809,03	1 700 077	3 000 000
дек.18	30 296 131,42	2 120 729	3 000 000
янв.19	24 160 296,05	1 691 221	3 000 000
фев.19	23 710 498,51	1 659 735	3 000 000
мар.19	26 062 827,31	1 824 398	3 000 000
апр.19	24 619 775,34	1 723 384	3 000 000
май.19	22 944 751,58	1 606 133	3 000 000

Согласно вышеприведенным данным по выручке видно, что фактически арендная плата, уплачиваемая арендатором равна минимальной величине арендной платы, а именно 3 000 000 руб. в мес., что подтверждается данными Акта сверки взаимных расчетов от 05 июля 2018 г. за период: январь 2017 г. – июнь 2018 г. Более поздние данные Оценщику не предоставлены. Оценщик предполагает, что в период с мая 2019 г. по дату оценки выручка магазина имеет сопоставимые с ретроспективными данными величины и фактическая арендная плата составляет 3 000 000 руб. в мес.

Арендная ставка по договору включает эксплуатационные расходы и не включает НДС и расходы на коммунальные услуги.

Таблица № 10. Арендные платежи за оцениваемые помещения согласно Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года

Наименование	Значение
Ежемесячная арендная плата за оцениваемые помещения согласно договору аренды без учета НДС (минимальная величина арендной платы), руб.	3 000 000
Контрактная ставка без НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	38 986
Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	46 784

Наименование	Значение
Условия расторжения договора ¹⁷	<p>Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.</p> <p>Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с письменным уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • когда Арендодатель создает Арендатору препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением помещения и не устраняет допущенные нарушения после предъявления Арендатором письменного требования об их устранении в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней; • переданное помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре помещения; • наличия обстоятельств, связанных с действиями Арендодателя, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости. <p>Арендодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • если Арендатор в течение 2 (двух) и более месяцев подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату; • Арендатор существенно ухудшает помещение; • Арендатор пользуется помещением не по назначению

3.6. Назначение и текущее использование объекта оценки

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

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

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

¹⁷ Расчет стоимости Объекта оценки согласно заданию на оценку проводится в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁸	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁹																																											
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2019 г. составил в текущих ценах 109 361,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2018 г. составил 101,3%.	По итогам 2017 года составил в текущих ценах 15 724,9 млрд руб. ²⁰ Рост валового регионального продукта (ВРП) в Москве в 2019 г. ожидается на уровне 2,4% к показателю 2018 г. ²¹																																											
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-феврале 2020 г. - 102,2%. При расчете индексов производства осуществлен переход на новый, 2018-й, базисный год.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-феврале 2020 г. - 100,9%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в январе-феврале 2020 г. - 104,5%.</p> <p>Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2020 г. составил 480,7 млрд рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. - 957,4 млрд рублей, или 101,8%.</p>	<p>Индекс промышленного производства в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 109,3%, по сравнению с декабрем 2019 г. - 73,9%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе 2020 г. составил 54 070 млн рублей, или 94,1% к соответствующему периоду предыдущего года.</p>																																											
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²²	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²³																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 4 кв. 2019 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>3,9%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>11,1%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,0%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>8,2%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>14,0%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,1%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 4 кв. 2019 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,9%	Добыча полезных ископаемых	11,1%	Обрабатывающие производства	14,0%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	8,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	14,0%	Транспортировка и хранение	6,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	3,0%	Деятельность финансовая и страховая	4,1%	<table border="1"> <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</td> <td>6,5%</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
Наименование вида экономической деятельности	За 4 кв. 2019 г.																																												
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,9%																																												
Добыча полезных ископаемых	11,1%																																												
Обрабатывающие производства	14,0%																																												
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%																																												
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																												
Строительство	8,2%																																												
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	14,0%																																												
Транспортировка и хранение	6,0%																																												
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																												
Деятельность в области информации и связи	3,0%																																												
Деятельность финансовая и страховая	4,1%																																												
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	6,5%																																												

¹⁸ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – февраль 2020 года» (опубликовано 20.03.2020) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://gks.ru/compendium/document/50800>, <https://gks.ru/storage/mediabank/oper-02-2020.pdf>

¹⁹ Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Социально-экономическое положение в г. Москве в январе 2020 года» (опубликовано 27.02.2020) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>

²⁰ 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>

²¹ Рост ВРП Москвы в 2019 году прогнозируется на уровне 2,4%, <https://tass.ru/ekonomika/7002180>

²² Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 01.04.2019) // URL: https://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/kv/tab20c.xls

²³ Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве, <https://mosstat.gks.ru/folder/64633>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁸		Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁹	
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,1%	связи	
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,9%	Деятельность финансовая и страховая	1,4%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,0%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	8,7%
	Образование	3,0%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,3%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,3%	Образование	2,2%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,8%
	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в феврале 2020 г. составил 2 619,8 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. - 5252,5 млрд рублей, или 103,7%.		Оборот розничной торговли в январе 2020 г. составил 413,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,6 % к соответствующему периоду предыдущего года.	
Индекс потребительских цен		В феврале 2020г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары -100,6%, непродовольственные товары -100,0%, услуги - 100,4%.		
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2020 г. составила 46 674 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,1%. Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 марта 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. В феврале 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в декабре 2019 г., по предварительным данным, составила 135 375 рублей и по сравнению с ноябрем 2019 г. увеличилась на 52,4%, по сравнению с декабрем 2018 г. возросла на 14,5%. В ноябре 2019 г. – январе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 112,8 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше, или 1,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).	
Наиболее значимые предприятия региона		В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2018 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 ²⁴		
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poog's (от 17 января 2020 г.) долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «ВВВ-» (прогноз – «стабильный»), долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «ВВВ» (прогноз – «стабильный»). По данным Moody's (8 февраля 2019 г.)_ долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). ²⁵ 08 февраля 2020 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне ВВВ со стабильным прогнозом. ²⁶ Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.			
Политическая		Внешние условия, в которых придется развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприят-		

²⁴ 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2018 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2018. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

²⁵ Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁶ Fitch сохранило рейтинг России на уровне ВВВ, 08 февраля 2020 г. // <https://www.bfm.ru/news/436058>

²⁷ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁸	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁹
обстановка и иные факторы	<p>ными. 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. В 2019 в России начали проводиться структурные преобразования. Вследствие этого произойдет замедление экономического роста, но в перспективе он ускорится и должен опередить общемировой рост.</p> <p>При благоприятных экономических предпосылках к развитию российской экономики, именно замедление роста мировой экономики может негативно сказаться на стабильности рубля.²⁸</p> <p>По состоянию на дату оценки отсутствовала информация в официальных обзорах Госкомстата и МЭР о негативном влиянии мировой пандемии на экономику РФ, хотя отдельные эксперты предполагали возможность такого влияния. Однако на дату подготовки отчета имеется информация об изменениях на мировых и локальных рынках, которые могут существенно повлиять на активность инвесторов²⁹. Комментарии дают представители финансового сектора, отдельные ведомства РФ.</p> <p>Вспышка коронавируса в Китае провоцировала падение мировых цен на нефть, а также удешевила активы развивающихся стран; эпидемия может ограничить потенциал роста ВВП России, а в потребительском секторе уже ощущаются негативные последствия от вспышки, однако, как считают эксперты, потери в российских фондовых активах будут меньше, чем потери ценных бумаг других стран из-за их фундаментальной недооцененности, а также сильных макропоказателей. На данный момент отсутствует информация о дальнейшем развитии ситуации, необходимо больше ясности в отношении опасности вируса и методов лечения. Эксперты заявляют, что в связи с возможным ослаблением курса рубля поддержку валюте в первом квартале окажет сезонно высокий текущий счет платежного баланса, высокие реальные процентные ставки в РФ и стимулирующая политика мировых Центробанков. Поскольку рост российского ВВП в текущем году базируется на ожиданиях от госинвестиций, эксперты считают, что сложившаяся ситуация пока не создает угрозы для нашего прогноза на уровне 1,8% в 2020 году. Однако ухудшение внешней среды означает, что ускорение роста до значения более чем 2% будет требовать очень больших усилий, а повышение прогноза роста выше уровня в 2% выглядит маловероятным в этом году. (Минэкономразвития прогнозирует, что ВВП России в 2020 году вырастет на 1,7%.)</p> <p>Повышенная неопределенность на рынках традиционно приводит к распродаже рискованных активов и уходу инвесторов в защитные активы. Ожидается увеличение стоимости и покупок гособлигаций развитых стран США, Германии, Японии и рост цена на золото, курса швейцарского франка, японской иены.</p> <p>Аналитики обращают внимание на то, что угроза эпидемии наносит удар по потребительским расходам и сектору услуг, которые составляют ядро современной экономики.</p> <p>Распространение вируса может вызвать серьезное снижение туристического потока из КНР, которое неблагоприятно отразится на темпах роста гостиничного бизнеса. Более миллиона китайцев ежегодно приезжают в Россию в качестве туристов, пользуясь визовыми послаблениями. Сейчас этот режим ужесточился и, соответственно, их число резко сократилось. Это работает на снижение туристического, гостиничного, сервисного, ресторанного бизнеса и прежде всего, Москвы и Санкт-Петербурга.</p> <p>В целом, эксперты отмечают, что экономические последствия от коронавируса для мировой экономики будут серьезнее, чем от схожей эпидемии атипичной пневмонии (SARS) в 2003 году, ведь под угрозой оказался один из драйверов роста фондовых рынков последних месяцев – ожидания восстановления мировой экономики в этом году.</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>	

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 2020 года в г. Москва отмечалось увеличение объемов промышленного производства, оборота розничной торговли, увеличилась номинальная начисленная заработная плата. Однако, в условиях пандемии, вызванной COVID-19, указанные показатели могут ухудшиться вследствие снижения оборотов

²⁸ Экономика России в 2019 году. Чего ждать краха или роста? // <http://wikibusiness.ru/ekonomika-rossii-v-2019-godu-chego-zhdat-kraxa-ili-rosta/>, Целевой прогноз роста ВВП в России на 2020 год. // <http://wikibusiness.ru/celevoj-prognoz-rosta-vvp-v-rossii-na-2020-god/>

²⁹ Эксперты оценили влияние коронавируса на российскую экономику. 03.03.2020 г. <https://ria.ru/20200207/1564390929.html>

торговли, увеличения безработицы. Предполагается значительное снижение экономической активности, что приведет к снижению покупательской способности населения и неопределенности на рынке недвижимости.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой нежилое торговое помещение.

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 размерам³⁰.

- 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 4 00 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 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.;

³⁰ 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/>)

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

Объект оценки целесообразно позиционировать как встроенно-пристроенные помещения супермаркета.

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

Для торгового сегмента 2019 год стал годом новых рекордов: отмечается рост активности девелоперов в строительстве торговых центров, а также все большее смещение в сторону районных форматов, рост нового ввода которых будет стимулировать арендаторов оптимизировать и адаптировать свои форматы под небольшие торгово-развлекательные центры с хорошей посещаемостью, но отличной от крупных ТРЦ конверсией. Проекты компании ADG group показали, что ритейлеры готовы принимать новые правила игры.

Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59
Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² .	≈465,3/≈234,3
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**

Условия аренды в торговых центрах Москвы:

торговая галерея, руб./м²/год 0–120 000

якорные арендаторы, руб./м²/год 3 000–20 000

Операционные расходы:

торговая галерея, руб./м²/год 6 000–10 000

якорные арендаторы, руб./м²/год 1 500–3 000

Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 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 м², объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем IV кв.2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2020

Рис. 4. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы³¹

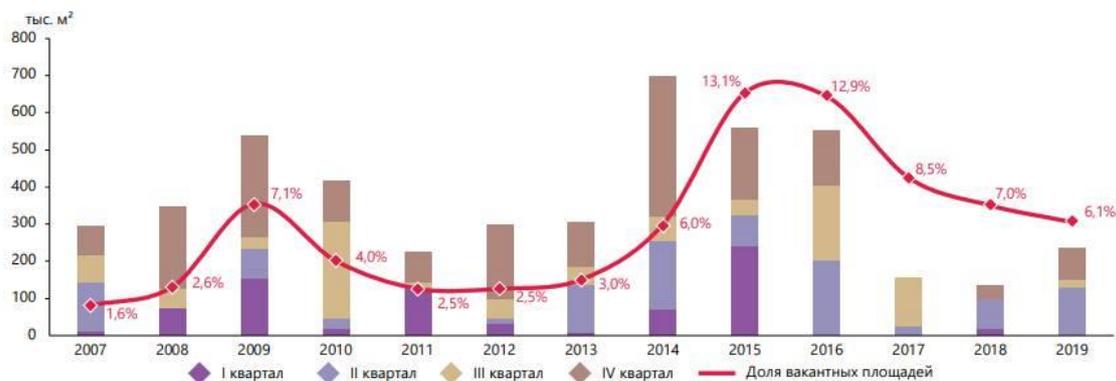


Рис. 5. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей³²

По итогам 2019 года общее предложение торговых площадей увеличилось на 234,3 тыс. кв. м, что на 73% выше объема ввода 2018 года. Стоит отметить «разнородность» типов новых торговых объектов:

- классический формат торгового центра суперрегионального масштаба представлен открывшимся в составе МФК торговым центром «Саларис» (GLA 105 тыс. кв. м), что составляет 45% общего объема ввода за год;
- были открыты два давно ожидаемых центра районного масштаба – ТЦ «Галеон» (GLA 14 тыс. кв. м) и ТЦ «Гавань» (GLA 18,2 тыс. кв. м);
- первый аутлет премиального сегмента представлен Novaya Riga Outlet Village (GLA 25,2 тыс. кв. м);

³¹ Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

³² Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

- введен в эксплуатацию второй специализированный объект компании «Киевская площадь» - ТЦ «Гранд Юг» (GLA 35 тыс. кв. м);
- состоялось открытие первого объекта проекта реновации ADG Group старых московских кинотеатров в формат community center – ТЦ «Ангара» (GLA 6,8 тыс. кв. м);
- были введены в эксплуатацию вторые фазы объектов: ТРЦ «Южный» (GLA 20 тыс. кв. м) и дисконт-центра «Орджоникидзе, 11» (GLA 10 тыс. кв. м).

Также были открыты три небольших районных ТЦ: «Багратионовский», «Моя Ветка», «Этажи» с арендопригодной площадью до 5 тыс. кв. м.

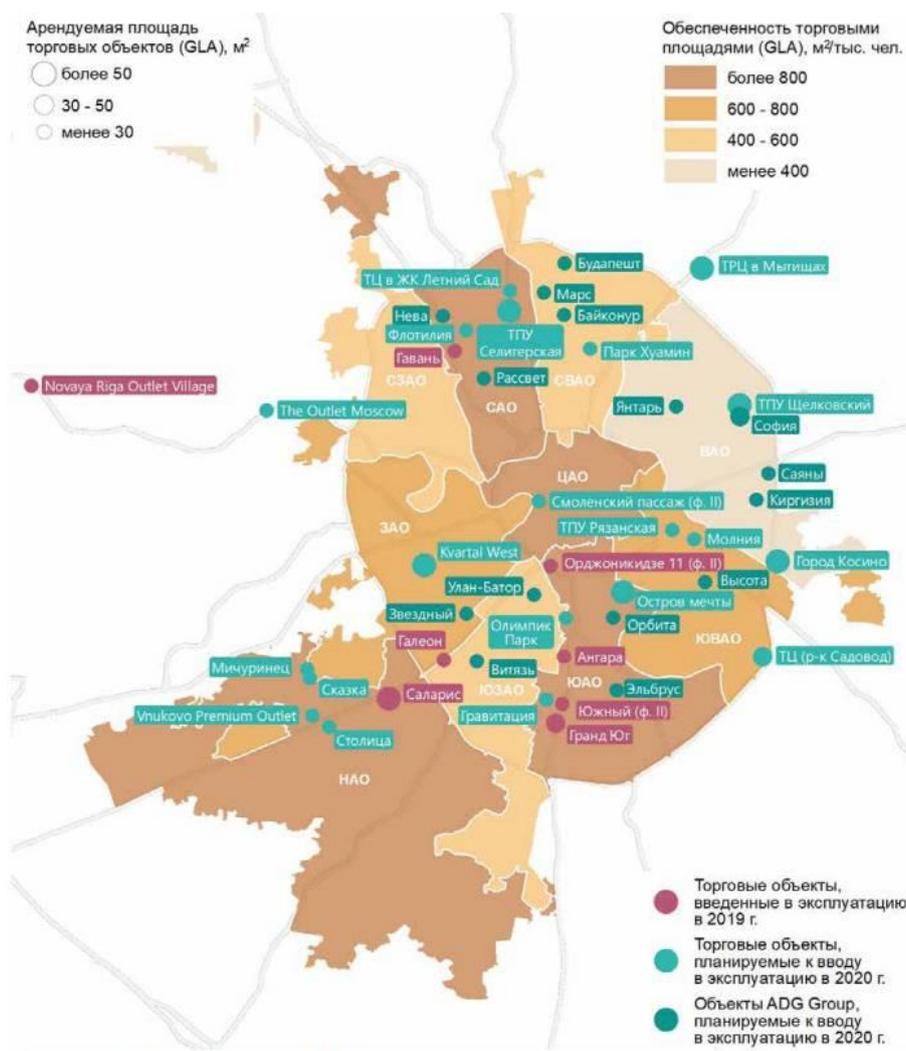


Рис. 6. Торговые центры, открывшиеся в 2019 г. и планируемые к открытию до конца 2020 г.³³

Тенденция открытия малых форматов отмечена в г. Москве с начала 2018 г.: ежеквартально в Москве открываются по 2–4 новых торговых центра площадью 3–20 тыс. кв. м (GLA). Популярность формата обусловлена тем, что потребители в условиях экономии временного ресурса все чаще отдают предпочтение торговым объектам в локации проживания, что напрямую влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов.

Концепция небольшого торгового центра, сформированная на удовлетворение потребностей аудитории пешеходной доступности, способна предложить многопрофильную комфортную среду для проведения досуга, шоппинга и развлечений. Таким образом, предложение действующих объектов по итогам года составляет 6,59 млн кв. м арендопригодной площади (GBA – 13,1 млн кв. м). Показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями увеличился до 519,5 кв. м / 1 000 жителей, относительно сопоставимого

³³ Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

периода прошлого года рост составил 2%. По данному показателю Москва находится на пятом месте среди российских городов-миллионников после Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

Спрос. По итогам 2019 года сохраняется стабильная динамика сокращения доли вакантных площадей, в Москве уровень вакансии ТЦ составляет 6,1%, что на 0,9 п. п. меньше показателей 2018 года. За рассматриваемый период значительно снизился уровень вакансии в ТРЦ «Мозаика», который находится в стадии обновления, в ТЦ «Бутово-Молл», проводящем активную арендную кампанию. Наибольший объем вакансии продолжает оставаться в ТРЦ «Европолис» (бывший ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино») – почти 10%, а также в ТРЦ «Зеленопарк», ТРК MARi и пр. Стоит отметить, что ТРЦ «Европолис», как и другие московские объекты FORTGROUP, сейчас проходит масштабную реновацию, закрывая на ремонтные работы целые зоны торгового центра (на текущий момент почти 20%), что является дополнительным негативным фактором для ритейлеров, но внушает надежду на скорое изменение ситуации.

Коммерческие условия. По итогам 2019 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие колебания по уровню верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, связанные в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров. Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000–10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов – 1 500–3 000 руб./кв. м/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м ²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м ²	0–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м ²	0–16 000	6–12
300–500 м ²	0–25 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	12–14
0–50 м ²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Рис. 7. Условия аренды в торговых центрах Москвы³⁴

Тенденции. Продолжается кампания крупнейших девелоперов по реновации существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей. Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на изменившиеся запросы со сто-

³⁴ Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., <https://exptic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

роны посетителей: современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» – этот процесс теперь можно осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития. По этой причине ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, пересматривается tenant mix. Помимо вышеперечисленного, уделяется внимание таким деталям, как освещение, благоустройство и декорирование зон общего пользования, создание дополнительных общественных пространств – лаунж-зон и зон для проведения мероприятий различного характера (мастер-классы, лектории, фестивали, театральные постановки и т. п.).

Бренды. Всего за 2019 г. на российский рынок вышло 26 новых международных ритейлеров. Данная цифра на 13% выше аналогичного показателя за 2018 г., когда свои проекты реализовали 23 ритейлера. Уровень выхода новых брендов в 2019 г. заметно ниже среднего показателя за пять лет (40 брендов/год), однако можно считать, что негативный тренд преломлен в сторону стабильного уровня.

81% брендов выбрали площадкой для выхода торговые центры, формат полноценного магазина – 77%, 19% в формате корнера, 4% предпочли временный формат торговли – pop-up. Тренд на открытие первых торговых точек в формате корнеров и pop-up stores достаточно активен в последние 3 года: формат корнера позволяет международному ритейлеру минимизировать риски при выходе на российский рынок, выбрав более успешную локацию с наработанной целевой для бренда аудиторией.

Относительно категорий брендов, вышедших на российский рынок в 2019 году, лидером является сегмент «Одежда/ Обувь/Белье» (58%). Стоит отметить, что за последние пять лет этот сегмент всегда лидировал среди новых открытий, но в 2015-2018 гг. его доля не превышала 50%.

В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам 2019 года преобладающая доля брендов (77%) относится к сегменту «выше среднего/ премиальный». За последние 10 лет показатель превысил 50% лишь в 2017 году (59%), в остальные годы преобладали ритейлеры средней ценовой категории. Данная динамика (2017 г. – 59%, 2018 г. – 39%, 2019 г. – 77%) на фоне количества новых выходов брендов (2017 – 37, 2018 – 23, 2019 – 26), свидетельствует о том, что российский рынок в экспансионной политике не рассматривает бренды среднего сегмента. Сегменты товаров и услуг от «премиум» и выше показывают более стабильную позицию – в большинстве случаев показатели годовой отчетности по России брендов высокого ценового уровня находятся в положительной зоне.

Больше всего на данный сегмент окажут влияние изменения, связанные с поведением потребителя – более ярко проявляется «поколенческое» расслоение, проявляется более высокое переключение между брендами (т.е. снижается «верность» одной марке), в отличие от прошлых периодов, когда данная аудитория была более однородна по своим предпочтениям, растет популярность mix&match. Ожидается выход брендов «&OtherStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimi» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ «Европейский», датской сети товаров для дома «JYSK», а также F&B-сетей «Hana Group», «Holland&Barrett», недавно объявил о желании выйти в Россию малайзийский бренд детской одежды «Poney Group». В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлерами, среди них Next, Superdry, Under Armour, Tomas Sabo, Karen Millen. Для сравнения в 2018 году российский рынок покинули 12 брендов. Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 г. против 20 годом ранее. Основной прирост обеспечено развитием таких брендов как: BRUSNIKA, 12Storeez, Ame-store.

Прогноз. Согласно планам, анонсированным девелоперами, в 2020 г. на столичном рынке готовятся к вводу 35 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 961,8 тыс. кв. м, треть объема которых (GLA 294,7 тыс. кв. м) – переносы открытий с 2019 года.

К вводу заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» (GLA 70 тыс. кв. м), ТПУ «Селигерская» (GLA 145 тыс. кв. м), торговый центр на Ярославском шоссе (GLA 144 тыс. кв. м), ТЦ «Город Косино» (GLA 72 тыс. кв. м) и проект торгового центра на Аминьевском шоссе девелопера «Ташир» - Kvtartal West (GLA 68 тыс. кв. м). Также будут открыты профессиональные аутлет-центры премиального и люксового сегмента: The Outlet Moscow (ф. I GLA 14,5 тыс. кв. м) и Vnukovo Premium Outlet (GLA 11,9 тыс. кв. м).

Несмотря на анонсированные девелоперами планы по открытию до конца 2020 года рекордного для последнего десятилетия объема в почти 1 млн. кв. м арендные кампании, повторяя ситуацию 2016-2019 гг., требуют больших временных затрат, что сказывается на реальных сроках ввода в эксплуатацию. В связи с этим часть открытий торговых центров, заявленных в 2020 году, вероятно, будет перенесена на 2021 год. Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реали-

зуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу.

На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. кв. м), «Селигерская» (GBA – 145 тыс. кв. м) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. кв. м) девелопером «Ташир», ТПУ «Щелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. кв. м), ТПУ «Ховрино» (GBA 25 тыс. кв. м). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Нагатинская», компанией «Три эс ритейл», связанной с 3S Property Development, были приобретены 99% ТПУ «Некрасовка», в состав которой войдет торговый центр арендопригодной площадью 37,5 тыс. кв. м.

Компания Икеа намерена приступить к строительству торгового центра в составе ТПУ «Петровско-Разумовская» (GBA около 140 тыс. кв. м). Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2020–2024 гг. Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 000 кв. м /73 000 кв. м), сроки реализации – конец 2020 г., анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 кв. м), объявлено о реализации проекта ритейл-парка на Варшавском шоссе, в состав которого войдут 6 гипермаркетов, сроки реализации 2 кв. 2022 г. Компания Икеа намерена построить торговый центр в черте города Москвы на территории бывшего завода «Серп и Молот».

Также на территории бывших заводских земель «Сатэкс» построят торговый комплекс общей площадью более 42 тыс. кв. м. На площади Курского вокзала планируется торговый центр «Chkalov» (GLA 45,3 тыс. кв. м) девелопера Ikon Development. Проекты районных торговых центров представлены объектами торговый центр на ул. Авиаконструктора Миля общей площадью 11 000 кв. м по соседству с действующим ТЦ «Миля» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 кв. м, планируемое открытие в 2021 году. На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. ожидается небольшое увеличение доли вакантных площадей в торговых центрах – до 8%, однако вакансии в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

В ближайшей перспективе выход новых марок будет сдерживать тенденция на сокращение вакансий, связанная с минимальным вводом качественных торговых площадей в предыдущие годы при сохранении неблагоприятного экономического влияния, однако активное развитие получают бренды российских дизайнеров.

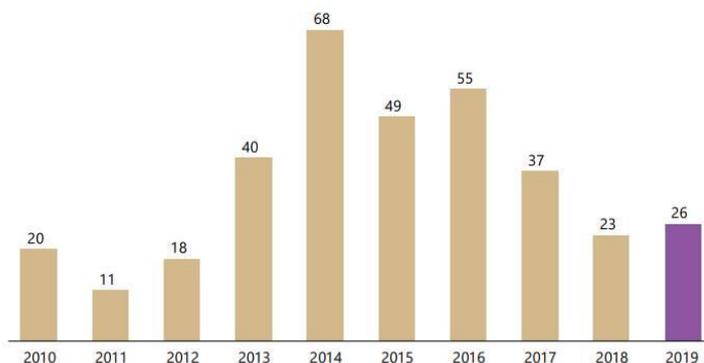


Рис. 8. Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.³⁵

Структура предложения на рынке аренды по административным округам

На рынке аренды торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. предлагалось около 17,5 тыс. объектов; максимальный объем торговых объектов был представлен в Центральном округе. В данной локации можно выделить:

- на Никольской улице экспонировалось ОСЗ торгового назначения площадью 6 700 кв. м;
- в районе Якиманка было выставлено 4-этажное ОСЗ площадью 4 800 кв. м;
- на улице Сергея Радонежского в Гастроквартале предлагалось помещение площадью 3 500 кв. м под продуктовый ритейл.

³⁵ Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., <https://exptric.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

Помещения площадью более 5 тыс. кв. м отмечены в разных районах города:

- в Северном округе в торговом центре ЖК «Лица» предлагались в аренду 2–3 этаж здания общей площадью 14 тыс. кв. м;
- в ЮВАО на 1-й линии домов в непосредственной близости от метро Дубровка предлагалось помещение общей площадью 8 500 кв. м с возможностью аренды частями от 900 кв. м;
- в Южном округе экспонировалось несколько крупных объектов: специализированный ТЦ «Дизайн Молл» (20 тыс. кв. м); ОСЗ площадью 7 тыс. кв. м, требующее ремонта; на улице Летниковская предлагалось помещение на 1-м этаже бизнес-центра общей площадью 6,5 тыс. кв. м.

Минимальный объем торговых площадей (менее 1% в каждом) характерен для удаленных локаций города – Зеленоградского и Троицкого округов, а также для делового квартала «Москва-Сити», где предлагалось около 55 тыс. кв. м торговых помещений. В ММДЦ «Москва-Сити» крупные свободные площади (от 1,1 до 5,9 тыс. кв. м) предлагались в торговых галереях «Башня ОКО» и «Башня на Набережной». В рассматриваемый период на рынке преобладали помещения площадью менее 200 кв. м, их доля составила более 50%. В ММДЦ «Москва-Сити» почти 30% свободных помещений – объекты площадью до 50 кв. м.

Административные округа	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный*	4726	1 277 656
Северный	1736	463 965
Южный	1679	555 798
Восточный	1671	409 486
Северо-Восточный	1506	403 835
Юго-Западный	1504	329 292
Юго-Восточный	1500	392 791
Западный	1383	329 378
Северо-Западный	847	192 999
Новомосковский	573	127 843
Зеленоградский	209	35 774
ММДЦ Москва-Сити	101	54 361
Троицкий	95	12 939

* Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Рис. 9. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по округам Москвы. 3 кв. 2019 г.³⁶

³⁶ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

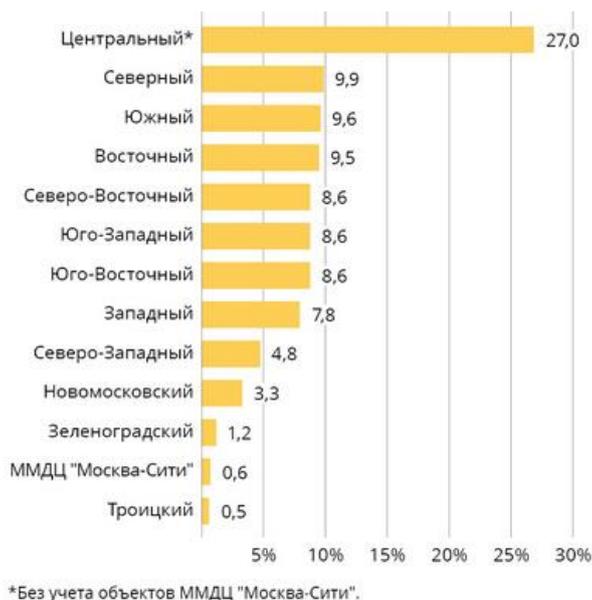


Рис. 10. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по округам Москвы. 3 кв. 2019 г., % от общего количества³⁷

Структура предложения на рынке аренды по форматам торговых центров

В структуре предложения торговых центров Москвы преобладали свободные помещения в торговых центрах районного и микрорайонного форматов, на долю которых пришлось более 75% экспонируемых площадей. Максимальное число помещений предлагалось в аренду в торговом центре районного формата Metromall на Дмитровском шоссе – более 50 свободных площадей (от 10 до 1 000 кв. м), в том числе 1 тыс. кв. м на 1-м этаже торговой галереи, помещение расположено около эскалаторной группы; значительное количество предложений также отмечено в районном ТЦ «Южное Бутово», где экспонировалось почти 3 000 кв. м, в том числе 1 000 кв. м на 2-м этаже торгового центра и 1 050 кв. м с хорошим ремонтом, расположенное на минус 1-м этаже. Большая часть предложений в районных и микрорайонных торговых центрах – помещения площадью менее 100 кв. м.

В торговых центрах окружного формата экспонировалось более 50 тыс. кв. м. Максимальное количество торговых помещений отмечено в торговых центрах: ТЦ Lotte Plaza (от 51 до 1 951 кв. м) – крупнейшее помещение на 1-м этаже под размещение продуктового ритейла; ТЦ «Вива!» (от 5 до 701 кв. м); ТЦ «Витте Молл» помещения от 6 кв. м (под островную торговлю) до 370 кв. м.

В торговых центрах регионального формата в 3-м квартале на открытом рынке экспонировалось около 80 помещений. Значительное количество свободных площадей зафиксировано в ТРЦ Magi. Торговые помещения площадью более 1 тыс. кв. м предлагались в торговых центрах «Филлион», «Хорошо!» и «Кунцево Плаза».

Единичные предложения вакантных площадей представлены в торговых центрах суперрегионального формата «Авиапарк», «Ривьера», «Рио Дмитровка», «АфимоллСити», Columbus.

³⁷ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Форматы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Суперрегиональный	42	5182
Региональный	82	18 761
Окружной	265	52 144
Районный	647	101 582
Микрорайонный	947	227 698
Специализированный	67	17 736

Рис. 11. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г.³⁸

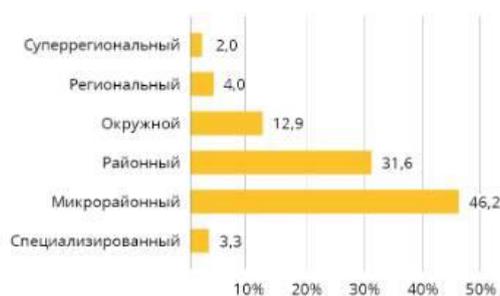


Рис. 12. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г.³⁹

Структура предложения на рынке купли-продажи по административным округам города

На рынке торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. было выставлено на продажу более 10 000 помещений. Максимальный объем зафиксирован в Центральном округе города, где на продажу выставлены крупные объекты:

- помещения в здании Центрального Телеграфа общей площадью более 30 тыс. кв. м;
- два отдельностоящих здания торгового назначения общей площадью 16 244 кв. м, полностью заполненные арендаторами;
- торговые площади в ТЦ «Новоарбатский» общей площадью 12,2 тыс. кв. м;
- 6-этажное МФК торгово-офисного назначения общей площадью 12 тыс. кв. м.

Значительные объемы торговых площадей представлены в Южном, Юго-Западном и Восточном административных округах, где выставлены на продажу крупные объекты, в том числе торговые центры:

- в Юго-Западном округе выставлены на продажу торговые центры: «Азовский» (36,7 тыс. кв. м, арендопригодная площадь – 28 тыс. кв. м), а также ОСЗ торгового назначения общей площадью 10 тыс. кв. м на Ленинском проспекте и ТЦ районного формата на улице Наметкина площадью 8,1 тыс. кв. м;
- в ЖК «Зиларт» экспонировался 3-этажный универмаг общей площадью 23,3 тыс. кв. м;
- в Южном округе выставлен на продажу ТЦ «Океан» площадью 4,9 тыс. кв. м.

В деловом квартале «Москва-Сити» на продажу предлагалось около 70 помещений торгового назначения. Максимальное количество объектов отмечено в комплексе «Башня Федерация», где в экспозиции представлены галереи -1, -3 этажей, а также в «Башне ОКО».

³⁸ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

³⁹ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Северный и Северо-Восточный округа города характеризовались значительным количеством небольших помещений (площадь менее 100 кв. м) – более 30% в каждой локации.

Административные округа	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный*	2923	1 771 815
Южный	915	679 830
Восточный	980	611 934
Юго-Западный	830	579 639
Западный	976	578 876
Северный	1006	546 963
Северо-Восточный	952	472 775
Юго-Восточный	694	469 175
Северо-Западный	484	274 691
Новомосковский	650	143 048
ММДЦ Москва-Сити	67	66 830
Троицкий	36	16 060
Зеленоградский	54	15 932

* Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Рис. 13. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по округам Москвы. 3 кв. 2019 г.⁴⁰

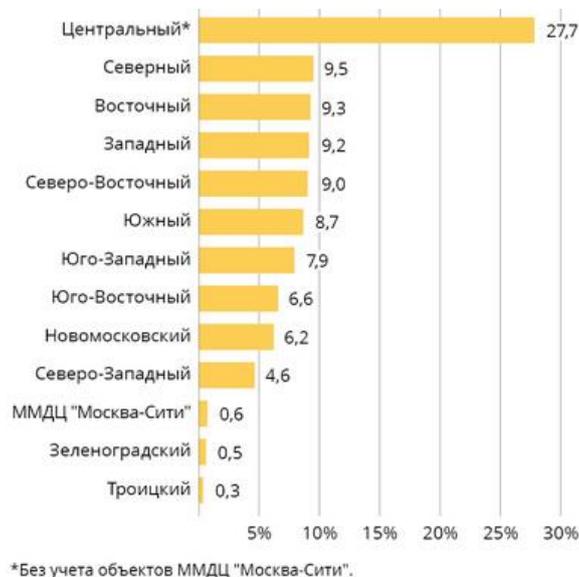


Рис. 14. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по округам Москвы. 3 кв. 2019 г., % от общего количества⁴¹

⁴⁰ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

⁴¹ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Структура предложения на рынке купли-продажи по форматам торговых центров

Максимальный объем торговых помещений был представлен в торговых центрах районного и микрорайонного форматов. На открытом рынке экспонировались торговые центры: «Перовский» в районе Новогиреево (18,3 тыс. кв. м), «Столица Солнцево» (15,5 тыс. кв. м), «MetroMall на Дмитровской» (15 тыс. кв. м), «Метро-маркет» (7,8 тыс. кв. м), «Аннино» (7,2 тыс. кв. м). Объекты микрорайонного формата выставлены на продажу в разных округах города: ТЦ «Матрица» (5,7 тыс. кв. м); ТЦ «Океан» (4,9 тыс. кв. м); ТЦ «Филевский» (4,3 тыс. кв. м); ТЦ «Прага» (2,8 тыс. кв. м); ТЦ «Калач» (2,3 тыс. кв. м); ТЦ «Малой» (2,2 тыс. кв. м).

Среди предложений в специализированных торговых центрах можно выделить выставленный на продажу ТЦ «Москвичка» общей площадью более 8 тыс. кв. м, расположенный на Новом Арбате. Также в структуре предложения зафиксированы единичные предложения площадей в торговых центрах суперрегионального формата – в ТРЦ «Авиапарк».

Форматы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Окружной	13	5228
Районный	136	108 960
Микрорайонный	181	156 688
Специализированный	27	52 349

Рис. 15. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г.⁴²

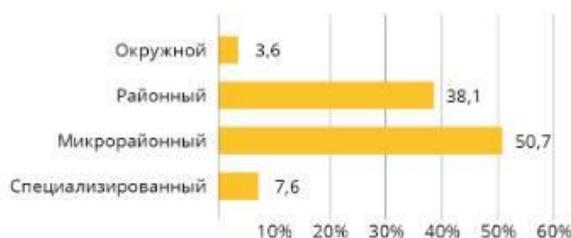


Рис. 16. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г., % от общего количества⁴³

Ставки аренды по округам города

На рынке аренды торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. средневзвешенная ставка составила 26 738 руб./кв. м/год (здесь и далее без НДС). Максимальные ценовые показатели (47 682 руб./кв. м/год) зафиксированы в деловом квартале «Москва-Сити». Ставки, превышающие 250 тыс. руб./кв. м/год, в данной локации отмечены в ТРЦ «Афимолл» на площади, предназначенные под островную торговлю, а также в комплексе «Башня Федерация» на помещения, расположенные в торговых галереях на минус 1-м этаже.

Высокие ставки аренды, превышающие 35 тыс. руб./кв. м/год, зафиксированы в Центральном округе города. По максимальным ставкам, превышающим 300 тыс. руб./кв. м/год, предлагались в аренду помещения площадью до 50 кв. м формата street retail, расположенные в шаговой доступности от метро, на основных торговых улицах города (Новый Арбат, Н. Красносельская, Б. Бронная), а также торговое помещение площадью 324 кв. м в апарт-квартале KleinHouse.

Средневзвешенные ставки, превышающие 25 тыс. руб./кв. м/год, зафиксированы в Западном (26,7 тыс. руб./кв. м/год) и Юго-Западном (25,6 тыс. руб./кв. м/год) округах города.

Минимальные ценовые показатели были характерны для удаленных локаций города Зеленоградского (16,8 тыс. руб./кв. м/год), Новомосковского (13,6 тыс. руб./кв. м/год) и Троицкого (13,2 тыс. руб./кв. м/год) округов.

⁴² Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

⁴³ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

В Новомосковском округе по максимальным ставкам, превышающим 300 тыс. руб./кв. м/год, предлагались площади под островную торговлю в ТРЦ «Саларис», открытом в середине 2019 г.

Крупные торговые объекты экспонировались:

- на 1-2 этажах МФК «Отрадный» торговые помещения общей площадью 15 тыс. кв. м предлагались по ставке 21,8 тыс. руб./кв. м/год;
- в ЖК «Лица» торговые помещения площадью 14 тыс. кв. м выставлены по 35 тыс. руб./кв. м/год;
- в ЮВАО на 1-м этаже ТЦ «Драйв» 7 тыс. кв. м предлагались в аренду за 13 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенная ставка на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями или хранилищами, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства), в среднем по городу составила 26,3 тыс. руб./кв. м/год. Значение аналогичного показателя для помещений под общепит (кафе, рестораны) в рассматриваемый период – 27,1 тыс. руб./кв. м/год.

Административные округа	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
ММДЦ «Москва-Сити»	9450	272 727	47 682	11%	68 182
Центральный*	3818	499 992	39 082	11%	43 636
Западный	2545	327 273	26 657	7%	28 800
Юго-Западный	2633	255 682	25 625	11%	28 708
Северный	4186	240 000	22 434	-5%	25 987
Северо-Восточный	5175	242 769	21 225	-5%	24 545
Северо-Западный	2714	228 000	20 781	-2%	25 704
Восточный	2327	257 143	20 667	7%	22 238
Южный	3636	241 558	20 511	-2%	24 166
Юго-Восточный	3818	290 909	18 852	5%	21 790
Зеленоградский	4177	152 941	16 837	11%	15 287
Новомосковский	4068	327 273	13 613	-9%	16 455
Троицкий	4909	82 909	13 233	7%	15 273
* Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».					

Рис. 17. Ставки аренды объектов торгового назначения по округам Москвы, 3 кв. 2019 г., руб./кв. м/год (без НДС)⁴⁴

⁴⁴ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

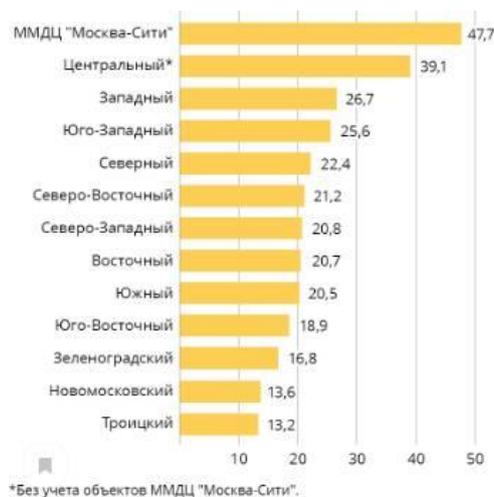


Рис. 18. Средневзвешенные ставки аренды объектов торгового назначения по округам Москвы. 3 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м/год (без НДС)⁴⁵

Ставки аренды по форматам торговых центров

В 3-м квартале 2019 г. в ТРЦ суперрегионального формата на открытом рынке были представлены единичные предложения: по минимальной ставке предлагалось помещение площадью 1 000 кв. м в ТРЦ «Ривьера»; максимальные ставки зафиксированы в ТРЦ «Саларис».

Средневзвешенная ставка аренды в торговых центрах регионального формата составила 21 909 руб./кв. м/год. В рассматриваемый период в экспозиции большую часть предложений составляли торговые помещения в ТРЦ Magi – диапазон ставок от 10,5 тыс. руб./кв. м/год до 54,5 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенная ставка в торговых центрах окружного формата составила 25 056 руб./кв. м/год. По ставкам, превышающим 150 тыс. руб./кв. м/год, экспонировались торговые площади под островную торговлю в ТРЦ «Витте Молл» и «Северное Сияние». По минимальным ставкам (ниже 10 тыс. руб./кв. м/год) возможно арендовать помещение площадью 1 350 кв. м в ТРЦ «Щелковский», а также в «Метромолл-2» предлагалось помещение площадью 365 кв. м для ритейлеров строительного профиля. Максимальное по площади помещение в ТЦ Lotte Plaza (1 951 кв. м) выставлено по ставке 58,9 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенные ставки аренды на торговые помещения в районных и микрорайонных торговых центрах в 3-м квартале 2019 г. составили 24,6 тыс. руб./кв. м/год и 21,8 тыс. руб./кв. м/год.

В специализированных торговых центрах максимальное количество предложений было отмечено в детских торговых центрах «Персей». В ТЦ «Персей для детей в Бутово» предлагались площади за 18–32,7 тыс. руб./кв. м/год; в ТЦ «Персей для детей на Академика Янгеля» диапазон запрашиваемых ставок аренды составил от 5,5 до 24,2 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенная ставка на площади в прикассовых зонах в рассматриваемый период составила 64 235 руб./кв. м/год; на площади под островную торговлю – 83 101 руб./кв. м/год.

⁴⁵ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
Региональный	7964	170 455	21 909	-10% ⁽¹⁾	28 313
Окружной	5380	254 545	25 056	12%	30 894
Районный	6732	196 364	24 616	3%	25 511
Микрорайонный	4177	212 121	21 831	-8%	27 273
Специализированный	4545	196 364	15 794	-11% ⁽²⁾	18 091

Рис. 19. Ставки аренды объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Москва, 3 кв. 2019 г., руб./кв. м/год (без НДС)⁴⁶

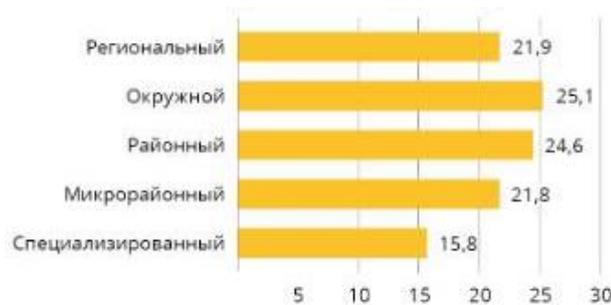


Рис. 20. Средневзвешенные ставки аренды объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Москва. 3 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м/год (без НДС)⁴⁷

Цены предложений по округам города

На рынке купли-продажи торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 205 481 тыс. руб./кв. м (здесь и далее без НДС). Максимальные цены, превышающие 400 тыс. руб./кв. м, характерны для ММДЦ «Москва Сити» (471,2 тыс. руб./кв. м). В деловом квартале «Москва-Сити» по максимальным ценам на продажу выставлены торговые помещения формата street retail площадью от 14 до 25 кв. м, расположенные в комплексе «Башня Федерация».

Высокий уровень цен отмечен в Центральном округе (320,3 тыс. руб./кв. м), где выставлены на продажу крупные торговые объекты, цены на которые в рассматриваемый период составили:

- торговый центр «Новоарбатский» общей площадью 16,2 тыс. кв. м выставлен по цене 219 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Москвичка» (8,2 тыс. кв. м) – 244 тыс. руб./кв. м.

Необходимо отметить:

- в Центральном округе в зоне между ТТК и ЧТК по ценам, превышающим 400 тыс. руб./кв. м, выставлено помещение с арендатором «Азбука Вкуса» общей площадью 1158 кв. м, а также торговое помещение в шаговой доступности от станции метро «Третьяковская» площадью 2,7 тыс. кв. м;
- в САО в экспозиции по цене 34,4 тыс. руб./кв. м выставлен ТЦ «На Беговой» общей площадью 18,9 тыс. кв. м, с учетом данного объекта средневзвешенная цена в локации составила 175,9 тыс. руб./кв. м, что почти на 20% меньше значения показателя в предыдущем квартале;

⁴⁶ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

⁴⁷ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

- в СВАО в зоне между Садовым кольцом и ТТК из экспозиции выбыло помещение торгового назначения общей площадью 7,9 тыс. руб./кв. м, которое во 2-м квартале было выставлено по цене 63,6 тыс. руб./кв. м; за МКАД по максимальным ценам – 227,2 тыс. руб./кв. м – выставлены торговые помещения в пешей доступности от станции метро «Речной Вокзал» площадью от 1000 до 1220 кв. м, с учетом данных предложений средневзвешенная цена в данной локации составила более 111 тыс. руб./кв. м, что на 12% больше значения аналогичного показателя в предыдущем квартале.

Цена предложения на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства), составила 238,2 тыс. руб./кв. м; на помещения под общепит (кафе, рестораны) - 211,4 тыс. руб./кв. м.

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
ММДЦ «Москва-Сити»	141 761	1 734 940	471 205	2%	587 799
Центральный*	15 124	3 846 154	320 276	3%	346 890
Западный	12 074	2 019 627	178 709	-9%	195 206
Северный	18 182	2 402 597	176 628	1%	201 126
Северо-Восточный	26 587	2 954 545	174 816	0%	198 543
Восточный	22 059	1 775 318	154 488	0%	170 437
Юго-Западный	26 167	1 602 589	147 471	10%	162 590
Южный	16 732	2 450 216	144 816	-1%	205 329
Зеленоградский	18 553	272 727	139 361	9%	147 864
Юго-Восточный	19 360	2 435 065	135 416	5%	156 364
Северо-Западный	19 026	2 202 305	133 584	0%	168 182
Новомосковский	10 284	345 455	111 895	-7%	128 679
Троицкий	16 234	185 315	62 005	5%	79 051

Рис. 21. Цены предложения объектов торгового назначения по округам Москвы, 3 кв. 2019 г., руб./кв. м (без НДС)⁴⁸

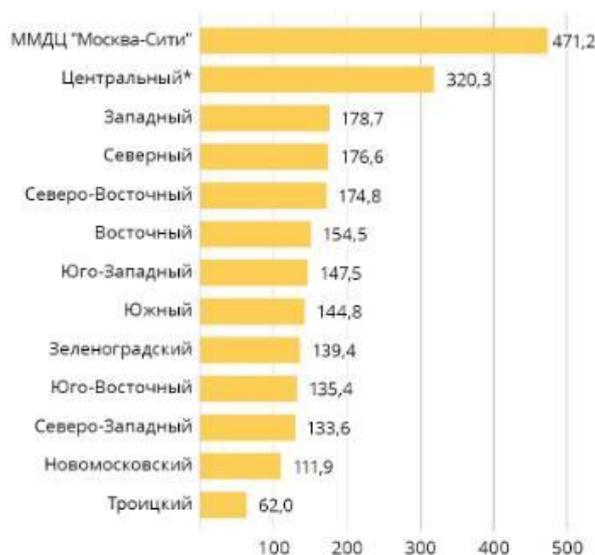


Рис. 22. Средневзвешенные цены предложения объектов торгового назначения по округам Москвы. 3 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)⁴⁹

⁴⁸ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

⁴⁹ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Цены предложения по форматам торговых центров

В 3-м квартале 2019 г. на рынке купли-продажи торговой недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 10 торговых центров:

- окружной торговый центр «Перовский» (18,3 тыс. кв. м) экспонировался по цене 163,9 тыс. руб./кв. м;
- в Западном АО ТЦ «Столица Солнцево» районного формата площадью 15,5 тыс. кв. м предлагался за 152,7 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Метромаркет» площадью 7,7 тыс. кв. м экспонировался по цене 162,4 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Аннино» (7,2 тыс. кв. м) – 170,6 тыс. руб./кв. м.

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Районный	18 182	1 293 962	156 409	15%	184 604
Микрорайонный	39 669	1 346 705	160 053	-2%	206 612

Рис. 23. Цены предложения объектов торгового назначения по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г., руб./кв. м (без НДС)⁵⁰

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

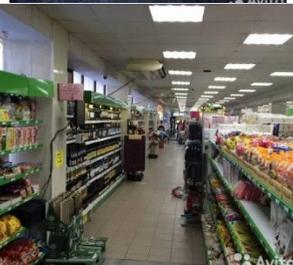
Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – специализированные объекты торгового назначения (супермаркет);
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений);
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Восточном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) и максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью до 2 000 кв. м;
- 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.

⁵⁰ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 		 	 
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. Уссурийская, д. 1, к. 1	г. Москва, ВАО, бул. Сиреневый, 50	г. Москва, ВАО, ул. Чусовская, д. 13С1	г. Москва, ВАО, ул. Новогириевская, д. 4К1
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Расстояние до ст. метро, мин.	25	24	16	24
Локальное расположение	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной 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	1	подвал (795 кв. м), 1 (1 065 кв. м)	цоколь (171 кв. м), 1 (253 кв. м)
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Точная ссылка	https://realty.yandex.ru/offer/4700656193380650338/	https://www.cian.ru/sale/commercial/227938982/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_chusovskaya_13_pl_1860_kv.m._pr_1828572622	https://www.cian.ru/sale/commercial/229121557/
Источник информации	InvEstate Агентство недвижимости +7 966 067-58-75	Knight Frank Агентство недвижимости +7 901 221-11-96	ForRetailer Агентство недвижимости +7 499 653-51-36	https://www.cian.ru/sale/commercial/223587433/
Общая площадь, кв. м	531,00	467,80	1 860,00	424,00

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб.	151 000 000	105 000 000	430 000 000	99 999 976
НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	284 369	269 346	231 183	235 849
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	236 974	224 455	192 652	196 541
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 192 652– 236 974 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 13. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 		 
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. Уссурийская, д. 1, к. 1	г. Москва, ВАО, ул. Саянская, д. 7Б, с. 1	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 52	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 116А
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Расстояние до ст. метро, мин.	25	30	6	14
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной 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	2	подвал (220 кв. м), 1 (215 кв. м)	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)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://www.cian.ru/rent/commercial/227278324/	https://www.cian.ru/rent/commercial/224530280/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_435_kv_m_1793861841	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_520_m_1883099898
Источник информации	Rentavik Real Estate Агентство недвижимости + 7 901 221-35-38	Консалт Недвижимость Агентство недвижимости + 7 901 129-71-73	BLITZ Агентство недвижимости + 7 958 716-47-71	S5Development Агентство недвижимости +7 958 702-24-13
Общая площадь, кв. м	476,0	334,0	435,0	520,0
Арендная ставка, руб./кв. м в год	28 235	24 000	22 069	30 000
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	33 882	28 800	26 483	36 000
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	28 235	24 000	22 069	30 000
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 22 069 - 30 000 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей. Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. арендная ставка сдаваемого помещения в долгосрочную аренду составляет 38 986 руб./кв. м в год без НДС (описание условий договора подробно представлено в п.3.5. данного Отчета), что превышает рыночные данные. Разница в арендных ставках представляет собой не что иное как контрактный нематериальный актив, который согласно Заданию на оценку необходимо учесть в общей стоимости объекта.

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.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости

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

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

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

Местоположение: район расположения

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,20

Рис. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵¹

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.

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. 25. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁵²

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

Общая площадь

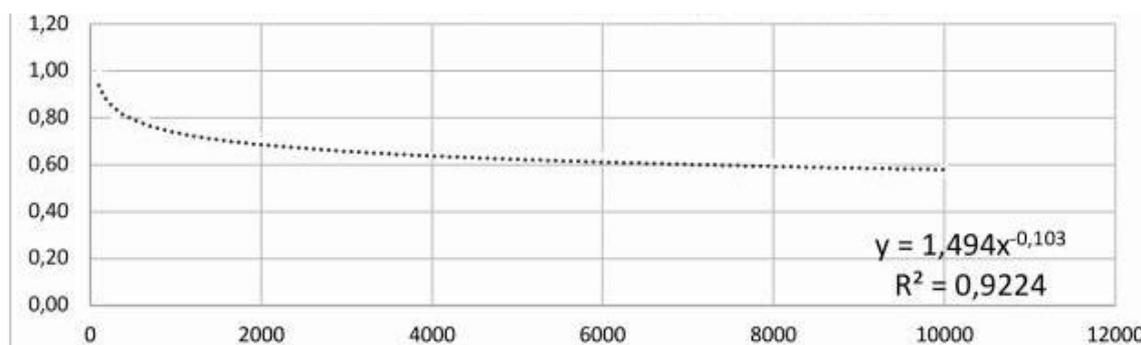


Рис. 27. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁴

⁵² 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.

⁵³ 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.

⁵⁴ 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.

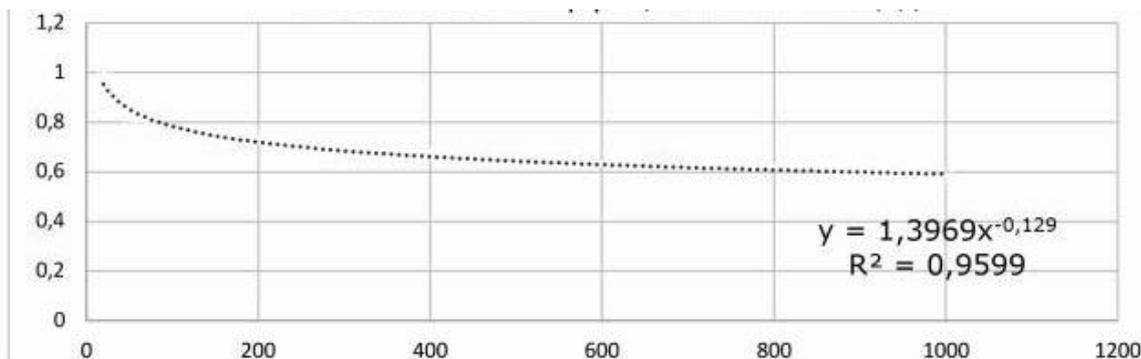


Рис. 28. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁵⁵

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. 29. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵⁶

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. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁵⁷

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.

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.

⁵⁷ 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.

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. 31. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки⁵⁸

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. 32. Скидка на торг для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве⁵⁹

Ставки капитализации

Таблица № 14. 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. 15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)	9,22% (минимальное 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 (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										
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																						
Инвестиции. Итоги 2019. Россия, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Investment-2019 ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	9,25% (среднее значение для торговой недвижимости)																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>4 729</td> <td>2 398</td> <td>2 449</td> </tr> <tr> <td>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Офисная недвижимость</td> <td>9,5-10,5</td> <td>9-10</td> <td>9-9,5</td> </tr> <tr> <td> Торговая недвижимость</td> <td>9,5-10,5</td> <td>9-10</td> <td>9-9,5</td> </tr> <tr> <td> Складская недвижимость</td> <td>12-13</td> <td>11,5-12,5</td> <td>11-12</td> </tr> </tbody> </table>			2017	2018	2019	Общий объем инвестиций, \$ млн	4 729	2 398	2 449	Ставки капитализации в Москве, «прайм», %				Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5	Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5	Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11-12
		2017	2018	2019																					
Общий объем инвестиций, \$ млн		4 729	2 398	2 449																					
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %																									
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																						
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																						
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11-12																						

⁵⁸ 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.

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.

Компания	Ставки капитализации, %																																				
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, декабрь 2019, http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/</p> <p>Рынки капитала СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ</p> <p>9% Актуальная ставка капитализации Офисная недвижимость</p> <p>6,25% Ключевая ставка ЦБ РФ (декабрь 2019 г.)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016Y</th> <th>2017Y</th> <th>2018Y</th> <th>2019Y</th> <th>2020F</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ключевая ставка ЦБ</td> <td>10,00%</td> <td>7,75%</td> <td>7,75%</td> <td>6,25%</td> <td>6,00%</td> </tr> <tr> <td>Инфляция</td> <td>5,40%</td> <td>2,50%</td> <td>4,30%</td> <td>3,80%</td> <td>4,00%</td> </tr> <tr> <td>Офисы</td> <td>10,50%</td> <td>10,25%</td> <td>9,00%</td> <td>9,50%</td> <td>9,00%</td> </tr> <tr> <td>Торговые Центры</td> <td>11,00%</td> <td>10,75%</td> <td>9,25%</td> <td>10,00%</td> <td>9,50%</td> </tr> <tr> <td>Склады</td> <td>12,75%</td> <td>12,50%</td> <td>11,00%</td> <td>11,50%</td> <td>11,00%</td> </tr> </tbody> </table>		2016Y	2017Y	2018Y	2019Y	2020F	Ключевая ставка ЦБ	10,00%	7,75%	7,75%	6,25%	6,00%	Инфляция	5,40%	2,50%	4,30%	3,80%	4,00%	Офисы	10,50%	10,25%	9,00%	9,50%	9,00%	Торговые Центры	11,00%	10,75%	9,25%	10,00%	9,50%	Склады	12,75%	12,50%	11,00%	11,50%	11,00%	9,50% (торговые центры)
	2016Y	2017Y	2018Y	2019Y	2020F																																
Ключевая ставка ЦБ	10,00%	7,75%	7,75%	6,25%	6,00%																																
Инфляция	5,40%	2,50%	4,30%	3,80%	4,00%																																
Офисы	10,50%	10,25%	9,00%	9,50%	9,00%																																
Торговые Центры	11,00%	10,75%	9,25%	10,00%	9,50%																																
Склады	12,75%	12,50%	11,00%	11,50%	11,00%																																

Потери от недоиспользования

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

Компания	Потери от недоиспользования, %																						
<p>Торговая недвижимость. Москва. 2019 г., https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Retail-2019</p> <p>ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее количество площадей, тыс. м²</td> <td>6 942</td> <td>7 135</td> <td>7 361</td> </tr> <tr> <td>Новое предложение за период, м²</td> <td>247,1</td> <td>192,3</td> <td>225,8</td> </tr> <tr> <td>Количество открытых ТЦ, штук</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности на конец периода, %</td> <td>10,1</td> <td>8,6</td> <td>9,1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: Colliers International</p>		2017	2018	2019	Общее количество площадей, тыс. м ²	6 942	7 135	7 361	Новое предложение за период, м ²	247,1	192,3	225,8	Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7	Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1	9,10% (уровень вакантности за 2019 г.)		
	2017	2018	2019																				
Общее количество площадей, тыс. м ²	6 942	7 135	7 361																				
Новое предложение за период, м ²	247,1	192,3	225,8																				
Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7																				
Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1																				
<p>Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., https://extpic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²</td> <td>13,1/6,59</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м².</td> <td>≈465,3/≈234,3</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈1675,2/≈961,8</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Условия аренды в торговых центрах Москвы:</td> </tr> <tr> <td>торговая галерея, руб./м²/год</td> <td>0–120 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м²/год</td> <td>3 000–20 000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Операционные расходы:</td> </tr> <tr> <td>торговая галерея, руб./м²/год</td> <td>6 000–10 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м²/год</td> <td>1 500–3 000</td> </tr> <tr> <td>Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей</td> <td>519,5</td> </tr> </tbody> </table>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59	Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² .	≈465,3/≈234,3	Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8	Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 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	6,10%
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59																						
Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² .	≈465,3/≈234,3																						
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8																						
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 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																						

Компания	Потери от недоиспользования, %
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, декабрь 2019, #MARKETBEAT Q4 2019 (RUS), http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/</p>  <p>5,4 млн кв. м Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)</p> <p>156 тыс. кв. м Новое строительство в Москве в 2019 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p>7,6 % Доля свободных площадей все торговые центры, Москва</p> <p>175 тыс. руб./кв. м Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров города</p>	<p>7,60% (уровень вакантности на декабрь 2019 г.)</p>

Операционные расходы

Таблица № 16. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Компания	Операционные расходы за один кв. м в год без НДС														
<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> <table border="1" data-bbox="167 1075 949 1232"> <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	<p>24,19% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)</p>
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

Для торгового сегмента 2019 год стал годом новых рекордов: отмечается рост активности девелоперов в строительстве торговых центров, а также все большее смещение в сторону районных форматов.

По итогам 2019 года общее предложение торговых площадей увеличилось на 234,3 тыс. кв. м, что на 73% выше объема ввода 2018 года.

На рынке торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. было выставлено на продажу более 10 000 помещений. На рынке купли-продажи торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. согласно аналитике, средневзвешенная цена предложения составила 205 481 тыс. руб./кв. м. (без НДС)

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 192 652– 296 990 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

По итогам 2019 года сохраняется стабильная динамика сокращения доли вакантных площадей.

В структуре предложения торговых центров Москвы преобладали свободные помещения в торговых центрах районного и микрорайонного форматов, на долю которых пришлось более 75% экспонируемых площадей.

На рынке аренды торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. согласно аналитике, средневзвешенная ставка составила 26 738 руб./кв. м/год (без НДС).

Арендные ставки с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов за объекты недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 22 069 – 30 000 руб./кв. м в год без НДС в зависимости от местоположения, площади и прочих ценооб-

разующих факторов.

Согласно предоставленному Заказчиком Договору № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. арендная ставка сдаваемого помещения в долгосрочную аренду составляет 38 986 руб./кв. м в год без НДС (подробно представлено в п. 3.5 данного Отчета), что превышает рыночные данные. Разница в арендных ставках представляет собой не что иное как контрактный нематериальный актив, который согласно заданию на оценку необходимо учесть в общей стоимости объекта.

Уровень операционных расходов для торговых объектов составляет 1 500–10 000 руб./кв. м/год в зависимости от формата торгового объекта.

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 6,10% – 9,10% от потенциального 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

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

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

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

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

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

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых объектов. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта 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 торговых помещений.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

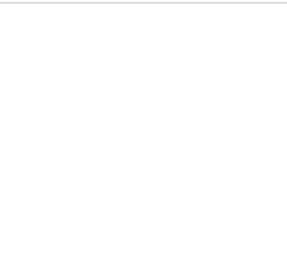
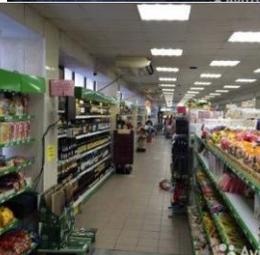
- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4)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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1	г. Москва, ВАО, ул. Уссурийская, д. 1, к. 1	г. Москва, ВАО, бул. Сиреневый, 50	г. Москва, ВАО, ул. Чусовская, д. 13С1	г. Москва, ВАО, ул. Новогиреевская, д. 4К1
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Расстояние до ст. метро, мин.	12	25	24	16	24
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной 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	1	подвал (795 кв. м), 1 (1 065 кв. м)	цоколь (171 кв. м), 1 (253 кв. м)
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Точная ссылка	x	https://realty.yandex.ru/offer/4700656193380650338/	https://www.cian.ru/sale/commercial/227938982/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_chusovskaya_13_pl_1860_kv.m._pr_1828572622	https://www.cian.ru/sale/commercial/229121557/

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	x	InvEstate Агентство недвижимости +7 966 067-58-75	Knight Frank Агентство недвижимости +7 901 221-11-96	ForRetailer Агентство недвижимости +7 499 653-51-36	https://www.cian.ru/sale/commercial/223587433/
Общая площадь, кв. м	923,40	531,00	467,80	1 860,00	424,00
Цена предложения, руб.	?	151 000 000	105 000 000	430 000 000	99 999 976
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	284 369	269 346	231 183	235 849
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁶⁰ 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. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Согласно проведенному анализу, арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные. Учитывая это необходимо произвести корректировку на контрактный нематериальный актив. Данная корректировка рассчитывается отдельно и суммируется с итоговой стоимостью Объекта оценки, поэтому в рамках данного расчета данный фактор не учитывается. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

⁶⁰ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 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. 33. Скидка на торг при продаже⁶¹

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	284 369	269 346	231 183	235 849
Переданные права	вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	284 369	269 346	231 183	235 849
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	284 369	269 346	231 183	235 849
Дата продажи	дата	мар.20	мар.20	мар.20	мар.20	мар.20
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	284 369	269 346	231 183	235 849
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-9,52%	-9,52%	-9,52%	-9,52%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	257 297	243 704	209 174	213 396
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,52%	-9,52%	-9,52%	-9,52%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	257 297	243 704	209 174	213 396

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

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.

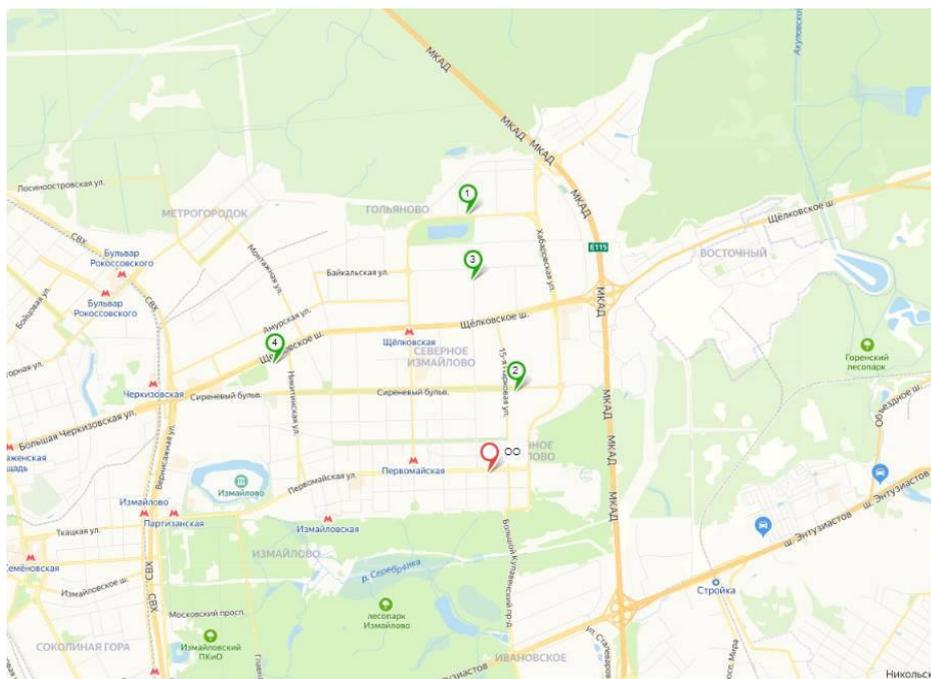


Рис. 34. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки (ОО)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,20

Рис. 35. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон ⁶²

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

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

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

⁶² 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.

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 № 19. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶⁴	12,0	25,0	24,0	16,0	24,0
Величина корректировки, %		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

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

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

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

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

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

⁶³ 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.

⁶⁴ Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

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.

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:

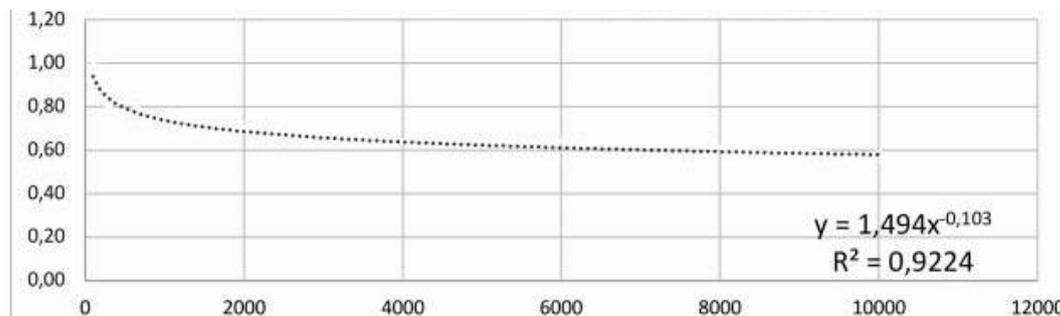


Рис. 38. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶⁶

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.

Таблица № 21. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	923,4	531,0	467,8	1 860,0	424,0
Величина корректировки, %	x	-5,54%	-6,76%	7,48%	-7,70%

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. 39. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁶⁷

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.

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.

Таблица № 22. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	0,00	795,00	0,00	0,82 (=1/1,22)
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	171,00	0,92 (=1/1,09)
1 этаж	923,40	531,00	490,00	1 065,00	253,00	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	923,40	531,00	490,00	1 860,00	424,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,92	0,97	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	8,35%	3,44%	-

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. все объекты имеют стихийную парковку.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица № 23. 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	-	257 297	243 704	209 174	213 396
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	12	25	24	16	24
Корректировка	x	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Корректировка	x	4,35%	0,00%	4,35%	4,35%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	923,4	531,0	467,8	1 860,0	424,0
Корректировка	x	-5,54%	-6,76%	7,48%	-7,70%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1,0	1,0	1,0	подвал (795 кв. м), 1 (1 065 кв. м)	цоколь (171 кв. м), 1 (253 кв. м)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	8,35%	3,44%
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)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	8,81%	3,24%	30,18%	10,09%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	91,19%	96,76%	69,82%	89,91%
Весовой коэффициент	x	26,23%	27,83%	20,08%	25,86%
Итого скорректированная цена аналогов	x	279 960	251 589	272 299	234 925
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	19,89%	16,76%	30,18%	25,50%
Коэффициент вариации		8%			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м ² с НДС	258 880	73 428	70 019	54 682	60 751
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды, руб. с НДС	239 049 798				

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

На основании вышеизложенного, Оценщик был вынужден отказаться от оценки стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода в настоящей работе.

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:⁶⁸

- 1) Определение потенциального валового дохода.

⁶⁸ 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.

- 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 недвижимости⁶⁹:

- 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.

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.

⁶⁹ По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

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 представляет 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

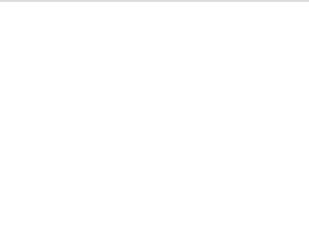
По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

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 № 24. Описание объектов-аналогов

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1	г. Москва, ВАО, ул. Уссурийская, д. 1, к. 1	г. Москва, ВАО, ул. Саянская, д. 7Б, с. 1	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 52	г. Москва, ВАО, ул. Первомайская, д. 116А
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Расстояние до ст. метро, мин.	12	25	30	6	14
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж	1	1	2	подвал (220 кв. м), 1 (215 кв. м)	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://www.cian.ru/rent/commercial/227278324/	https://www.cian.ru/rent/commercial/224530280/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_435_kv_m_1793861841	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_520_m_1883099898
Источник информации	x	Rentavik Real Estate Агентство недвижимости + 7 901 221-35-38	Консалт Недвижимость Агентство недвижимости + 7 901 129-71-73	BLITZ Агентство недвижимости + 7 958 716-47-71	S5Development Агентство недвижимости +7 958 702-24-13

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	923,40	476,0	334,0	435,0	520,0
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	28 235	24 000	22 069	30 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		33 882	28 800	26 483	36 000
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на 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. Учитывая высокий спрос на аренду на аналогичные объекты к расчетам принято минимальное значение скидки на торг при сдаче в аренду в размере 5,26%.

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. 40. Скидка на торг по аренде⁷⁰

Таблица № 25. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/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.	-	33 882	28 800	26 483	36 000
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%

⁷⁰ 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.	-	33 882	28 800	26 483	36 000
Дата продажи	дата	мар.20	мар.20	мар.20	мар.20	мар.20
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	33 882	28 800	26 483	36 000
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-5,26%	-5,26%	-5,26%	-5,26%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	32 100	27 285	25 090	34 106
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-5,26%	-5,26%	-5,26%	-5,26%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	32 100	27 285	25 090	34 106

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

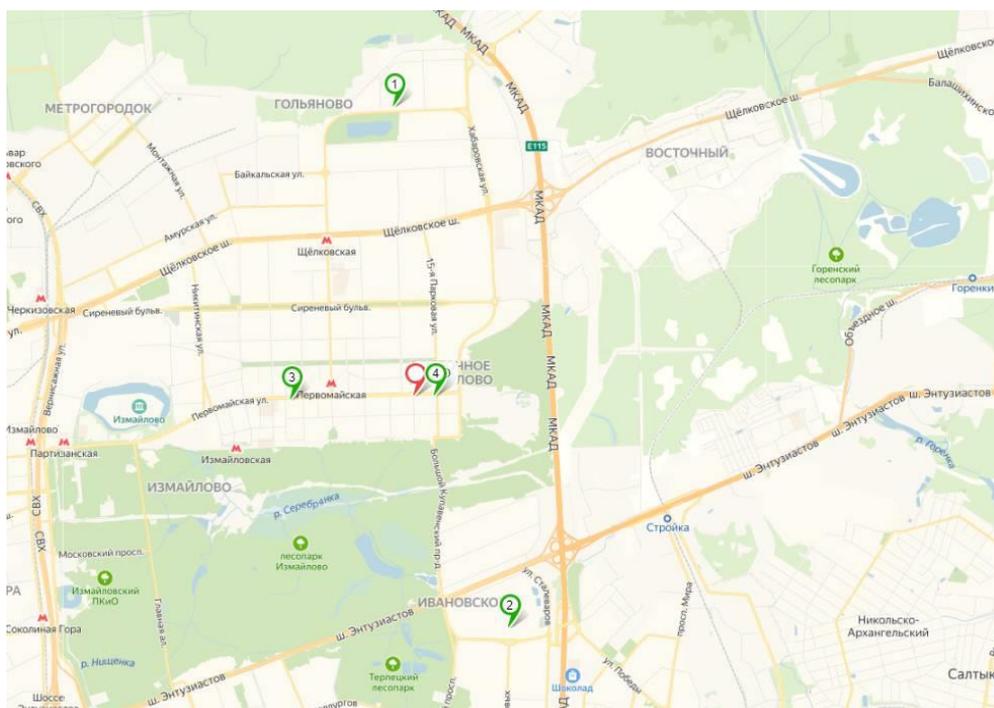


Рис. 41. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,20

Рис. 42. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁷¹

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

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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 09.01.2020 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,20	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. 43. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁷²

Таблица № 26. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁷³	12	25	30	6	14
Величина корректировки, %		10,00%	10,00%	-7,00%	0,00%

⁷¹ 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.

⁷² 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.

⁷³ Принт скрини, 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. 44. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁷⁴

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Величина корректировки, %		4,35% (=(1,2/1,15-1)×100%)	20,00% (=(1,2-1)×100%)	0,00%	0,00%

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

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:

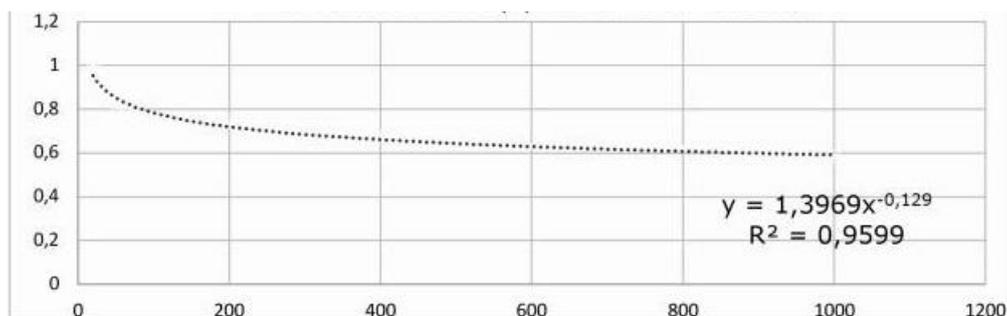


Рис. 45. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁷⁵

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;

⁷⁴ 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.

⁷⁵ 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.

- S_{oo} – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- S_{oa} - 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	923,4	476,0	334,0	435,0	520,0
Корректировка	x	-8,19%	-12,29%	-9,25%	-7,14%

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 подобных 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. 46. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁷⁶

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	220,00	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	923,40	476,00	0,00	215,00	520,00	1,00
2 этаж	0,00	0,00	334,00	0,00	0,00	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	923,40	476,00	334,00	435,00	520,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	1,000	0,926	0,909	1,000	-
Корректировка, %	-	0,00%	8,00%	10,04%	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 входа не вводилась, т. к. все объекты имеют стихийную парковку.

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

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).

⁷⁶ 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 № 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	-	32 100	27 285	25 090	34 106
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК	Зона между МКАД и ЧТК
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	12,0	25,0	30,0	6,0	14,0
Корректировка	х	10,00%	10,00%	-7,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-третьей линии улицы	Внутриквартально	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	х	4,35%	20,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	923,4	476,0	334,0	435,0	520,0
Корректировка	х	-8,19%	-12,29%	-9,25%	-7,14%
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	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	2	подвал (220 кв. м), 1 (215 кв. м)	1
Корректировка	х	0,00%	8,00%	10,04%	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)	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет	Супермаркет
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	6,15%	25,71%	-6,22%	-7,14%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	93,85%	74,29%	93,78%	92,86%
Весовой коэффициент	х	26,45%	20,94%	26,43%	26,17%
Итого скорректированная цена аналогов	х	34 076	34 299	23 530	31 671
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	22,54%	50,29%	26,29%	7,14%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>16%</i>			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	30 705	9 014	7 182	6 220	8 290

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

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

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

Рынок торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей.

Таблица № 31. Потери от недоиспользования

Компания	Потери от недоиспользования, %																				
<p>Торговая недвижимость. Москва. 2019 г., https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Retail-2019</p> <p>ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общее количество площадей, тыс. м²</td> <td>6 942</td> <td>7 135</td> <td>7 361</td> </tr> <tr> <td>Новое предложение за период, м²</td> <td>247,1</td> <td>192,3</td> <td>225,8</td> </tr> <tr> <td>Количество открытых ТЦ, штук</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Уровень вакантности на конец периода, %</td> <td>10,1</td> <td>8,6</td> <td>9,1</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Источник: Colliers International</small></p>		2017	2018	2019	Общее количество площадей, тыс. м ²	6 942	7 135	7 361	Новое предложение за период, м ²	247,1	192,3	225,8	Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7	Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1	9,10% (уровень вакантности за 2019 г.)
	2017	2018	2019																		
Общее количество площадей, тыс. м ²	6 942	7 135	7 361																		
Новое предложение за период, м ²	247,1	192,3	225,8																		
Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7																		
Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1																		
<p>Коммерческая недвижимость - Россия, Отдел исследований Cushman & Wakefield, декабрь 2019, #MARKETBEAT Q4 2019 (RUS), http://www.cwrussia.ru/web/guest/analytics/</p>  <p>5,4 млн кв. м Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)</p> <p>156 тыс. кв. м Новое строительство в Москве в 2019 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p>7,6 % Доля свободных площадей все торговые центры, Москва</p> <p>175 тыс. руб./кв. м Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров города</p>	7,6% (уровень вакантности на декабрь 2019 г.)																				

Компания	Потери от недоиспользования, %								
Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., https://extpic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf	6,1%								
<table border="1"> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²</td> <td>13,1/6,59</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м².</td> <td>≈465,3/≈234,3</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²</td> <td>≈1675,2/≈961,8</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**</td> </tr> </table>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59	Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² .	≈465,3/≈234,3	Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8	Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59								
Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² .	≈465,3/≈234,3								
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8								
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 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								

Таким образом, средняя величина потерь от недоиспользования равны 7,60% $(=(9,10\%+7,6\%+6,10\%)/3)$.

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 без учета НДС, руб./кв. м /год	30 705
Площадь, кв. м	923,40
Потенциальный валовой доход, руб. в год	28 353 400
Потери от недоиспользования, %	7,60%
Потери от неуплаты, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	26 198 541

6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

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

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, ABN Group, 09.01.2020 г.	24,19% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)														
13. Операционные расходы															
	<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	19,44
Потенциальный валовой доход, руб. в год	28 353 400
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	6 858 687
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб./кв. м /год	7 428 ⁷⁷

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

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

Таблица № 35. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовой доход, руб. в год	26 245 797
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	6 858 687
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	19 387 110

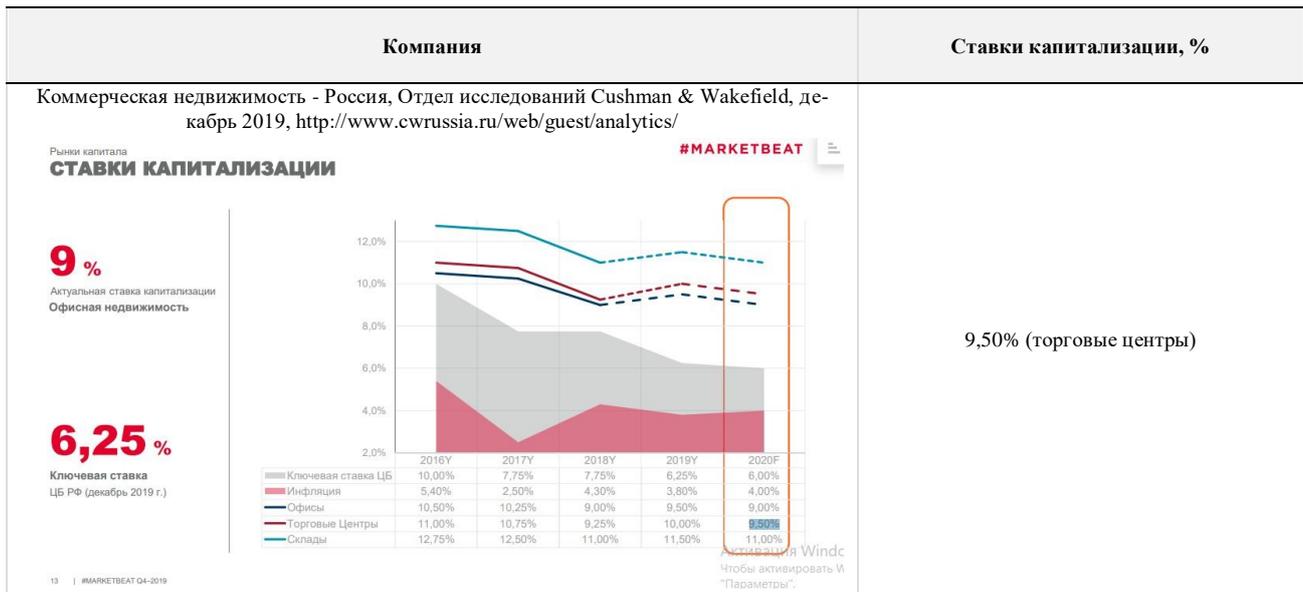
6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Расчет ставки капитализации для торговых помещений приведен ниже.

Таблица № 36. Расчет ставки капитализации

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. 15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)	9,22% (использовалось минимальное значение для объектов, расположенных в пределах МКАД в связи с тем, что объект имеет популярный формат по площади для торговых объектов и расположен на первой линии крупной улицы)																							
<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									
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																					
Инвестиции. Итоги 2019. Россия, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Investment-2019	9,25% (среднее значение для торговой недвижимости)																							
<p>ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>4 729</td> <td>2 398</td> <td>2 449</td> </tr> <tr> <td>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Офисная недвижимость</td> <td>9,5-10,5</td> <td>9-10</td> <td>9-9,5</td> </tr> <tr> <td> Торговая недвижимость</td> <td>9,5-10,5</td> <td>9-10</td> <td>9-9,5</td> </tr> <tr> <td> Складская недвижимость</td> <td>12-13</td> <td>11,5-12,5</td> <td>11-12</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Источник: Colliers International</small></p>			2017	2018	2019	Общий объем инвестиций, \$ млн	4 729	2 398	2 449	Ставки капитализации в Москве, «прайм», %				Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5	Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5	Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5
	2017	2018	2019																					
Общий объем инвестиций, \$ млн	4 729	2 398	2 449																					
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %																								
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																					
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																					
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11-12																					

⁷⁷ Уровень операционных расходов для торговых объектов, согласно аналитике, 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



Таким образом, средняя величина ставки капитализации равна 9,32% $(=(9,22\%+9,25\%+9,5\%)/3)$.

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

Показатели	Значение, руб. с НДС
Чистый операционный доход, руб. в год	19 387 110
Ставка капитализации, %	9,32%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета корректировки, учитывающей долгосрочный договор аренды с учетом НДС, руб.	207 941 827

Раздел 7. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ

По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Согласно проведенному анализу, арендные ставки по долгосрочному договору аренды превышают среднерыночные. Учитывая это необходимо произвести корректировку на контрактный нематериальный актив. Далее Оценщик рассчитывает стоимость преимуществ (разница между рыночными ставками и контрактной; отсутствие недозагрузки), которые имеет оцениваемый объект по сравнению с объектами на рынке, у которых данные преимущества отсутствуют.

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

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

- Договоры аренды помещений на более выгодных, по сравнению с рынком, условиях. Подобная ценность встречается наиболее часто. Результатом такой сделки становится заинтересованность в арендуемом имуществе, поскольку арендатор, по сути, получает право на недвижимость на период действия аренды, а собственник, передавая объект в аренду по договорной цене, уступает нечто большее, чем просто право на аренду.

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

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

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

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

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

Рис. 47. Возможности применения различных подходов при оценке НМА⁷⁸

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

⁷⁸ *Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО», часть 1, <https://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>*

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

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

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

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

Расчет корректировки производится по модифицированной формуле Гордона⁷⁹:

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

- V - стоимость в постпрогнозный период, руб.;
- CF_{n+1} - денежный поток в первый год постпрогнозного периода;
- R- ставка дисконтирования (14,323%);
- g- ожидаемые темпы прироста денежного потока в постпрогножном периоде;
- n - число лет в постпрогножном периоде.

Таблица № 38. Расчет корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
1	Рыночная ставка аренды с НДС и эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	30 705	Расчет оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
2	Контрактная ставка с НДС с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных расходов, руб. за кв. м в год	46 784	Расчет оценщика (см. п.3.5. данного Отчета)
3	Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. за кв. м в год	16 078	Расчет оценщика (=стр.2 – стр.1)
4	Срок действия договора аренды (до)	24 ноября 2027 г.	Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года
5	Период с даты оценки до срока истечения договора аренды (n), лет	7,68	С 18.03.2020 г по 24.11.2027 г.
6	Площадь помещения, сданная в аренду	923,40	Дополнительное соглашение № 2 от 18 марта 2019 г. к Договору №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года
7	Превышение контрактной ставки аренды над рыночной ставкой, руб. в год	14 846 600	Расчет оценщика (=стр.3 × стр.6)
8	Рыночная недозагрузка (потери от недоиспользования), %	7,60%	Расчет оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
9	Фактическая недозагрузка (потери от недоиспользования), %	0,00%	Расчет оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)

⁷⁹ Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием Открытого акционерного общества «РОСНАНО», часть 1, <https://www.rusnano.com/upload/OldNews/Files/29953/current.PDF>

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
10	Разница в доходах за счет отсутствия недозагрузки (разница между ДВД и ПВД)	2 154 858	Расчет оценщика (=28 353 400 - 26 198 541, где: 28 353 400, 26 198 541 – потенциальный и действительный валовой доход оцениваемого объекта, руб. в год (см. п.6.3.4. данного Отчета))
11	Совокупное преимущество в доходах с учетом наличия договора аренды (CFn+i), руб. в год	17 001 459	Расчет оценщика (=стр.3 + стр.10)
12	Ставка капитализации, %	9,32%	Расчет оценщика (см. п.6.3.2. данного Отчета)
13	Темп роста денежного потока (g), %	5,00%	Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 года, п. 3.21 (температура изменения ставки аренды по Договору)
14	Ставка дисконтирования (R), %	14,323%	Расчет оценщика (=стр.12+стр.13)
15	Корректировка на наличие долгосрочного договора аренды (V), руб.	87 501 149	

Раздел 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости 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

Таблица 1

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. 48. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁸⁰

⁸⁰ «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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 49. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁸¹

Таблица № 39. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 40. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	239 049 798	207 434 973	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	210 363 822	173 208 203	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	267 735 774	241 661 744	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	210 363 822	241 661 744	-
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 № 41. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	3	42,9%
Сравнительный подход	4	57,1%
Сумма	7	100%
Достоверность информации		
Доходный подход	1	50,0%
Сравнительный подход	1	50,0%
Сумма	2	100%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	1	50,0%
Сравнительный подход	1	50,0%
Сумма	2	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	2	40,0%
Сравнительный подход	3	60,0%
Сумма	5	100%

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

Таблица № 42. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	12,86%	17,14%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	20,00%	8,00%	12,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	45,86%	54,14%

Таблица № 43. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки без учета корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	239 049 798	54,14%
Доходный подход, руб.	207 434 973	45,86%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	224 552 143	
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	187 126 786	
Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС	187 000 000	

Для определения размера влияния наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. Оценщик применил доходный подход. Затратный и сравнительный подходы для определения размера влияния наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. не применялись, в связи с этим их вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины по затратному и сравнительному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Таблица № 44. Согласование результатов расчета корректировки на наличие долгосрочного договора аренды Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	-	0%
Доходный подход, руб.	87 501 149	100%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	87 501 149	
Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС	88 000 000⁸²	
Справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, по состоянию на 18 марта 2020 года с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.	275 000 000⁸³	

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 нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085, по состоянию на 18 марта 2020 года с учетом Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г.⁸⁴ составляет:

275 000 000 (Двести семьдесят пять миллионов) рублей без учета НДС.

⁸² Контрактный нематериальный актив напрямую связан с оцениваемым объектом, его невозможно продать или передать отдельно от помещения. Согласно статье 617 Гражданского Кодекса РФ при продаже объекта недвижимости, права на нематериальный актив передаются вместе с ним. В связи с данными фактами полученная величина стоимости является условной и не может рассматриваться отдельно от нежилого помещения

⁸³ Получена путем суммирования справедливой стоимости нежилого помещения и корректировки на наличие долгосрочного договора аренды

⁸⁴ Расчет стоимости объекта оценки проводился с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации (24 ноября 2017 г.) не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение №1
к договору № 01-1803/О от 18 марта
2020 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ от 18 марта 2020 года

1. Объект оценки:

1.1. Объект оценки/Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: нежилое помещение, расположенное на этаже: этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110 строен 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085

2. Вид оцениваемого права:	Право собственности
3. Обременения права:	Аренда
4. Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
5. Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость Да Ликвидационная стоимость Нет Инвестиционная стоимость Нет Кадастровая стоимость Нет
6. Предполагаемое использование результатов оценки:	Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или третьими лицами в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предполагается
7. Дата оценки:	18.03.2020 г.
8. Срок проведения оценки (рабочих дней):	7 (Семь)
9. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые сул	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
10. Количество	

Допущения и ограничения к оценке

1. Расчет стоимости объекта оценки провести с учетом наличия Договора № 8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. и в допущении о том, что Договор №8753 аренды нежилого помещения от 05 сентября 2016 г. со сроком действия 10 (десять) лет с даты государственной регистрации не будет расторгнут до окончания срока его действия или его существенные условия не будут скорректированы.
2. Представленные Заказчиком документы и иные данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки и удостоверяющие имущественные права на него, считаются достоверными и актуальными на дату оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленных документов или содержащейся в них информации, в том числе за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
4. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме отраженных в представленных документах.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, либо на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено назначением оценки.

7. Оценщик при проведении оценки вправе в одностороннем порядке устанавливать дополнительные допущения и ограничения к оценке, необходимые для составления заслуживающего доверия отчета, соответствующего законодательству об оценочной деятельности РФ.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки.
9. Допущения и ограничительные условия общего характера (не зависящие от объекта оценки) указываются Оценщиком в соответствующем разделе отчета.

Подписи сторон

Заказчик:

Исполнитель:

ООО «И.Э.М. Эдвайзорс»,
Генеральный директор

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»,
Генеральный директор

Ивлиев И.Ю.

Найчук С.О.



Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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.

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:
Розулина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Физлица 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. 68
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-Петербург, 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://realty.yandex.ru/offer/4700656193380650338/>

https://realty.yandex.ru/offer/4700656193380650338/

Новости Карты Принтера объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяй Судебное Али Moscow torrents

Москва и МО Москва Москва (без Новой Москвы) Восточный административный округ Район Гольяново Продажа Коммерческая недвижимость Торговое помещение Ст. метро Щёлковская

Торговое помещение, 531 м²

Москва, Уссурийская улица, 1к5

Щёлковская, 13 мин. Первомайская, 18 мин. Измайловская, 18 мин.

5 марта (обновлено 6 марта) Просмотров: 72 № 4700656193380650338



151 000 000 Р

Следить за ценой

284 369 Р за м²

+7 (966) 067-58-75

INVESTATE Investate Агентство

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Транспорт
Ниже среднего

ГАЗПРОМБАНК

Ипотека «Новоселье». Цель кредита: приобретение квартир с оформленным правом собственности и в строящихся жилых домах. Ставки (% годовых): при первоначальном взносе от 30% и

https://realty.yandex.ru/offer/4700656193380650338/

Новости Карты Принтера объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяй Судебное Али Moscow torrents

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Транспорт
Ниже среднего

151 000 000 Р

531 м², торговое помещение

+7 (966) 067-58-75

INVESTATE Investate Агентство

Описание

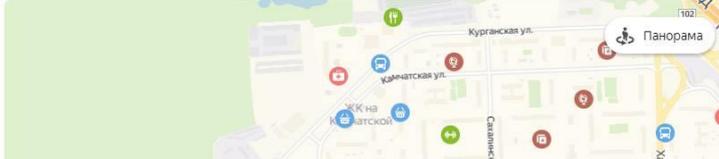
531 м² — общая площадь 1 этаж из 9 3,5 м — высота потолков

Комментарий продавца

1-я линия домов, 1-й этаж встроенно-пристроенного помещения к жилому дому, отдельный вход в каждый блок, витринное остекление, возможность размещения рекламы на фасаде здания, интернет, мгтс, все центральные коммуникации, погрузо

+7 (966) 067-58-75 INVESTATE Investate Агентство

Инфраструктура Транспортная доступность

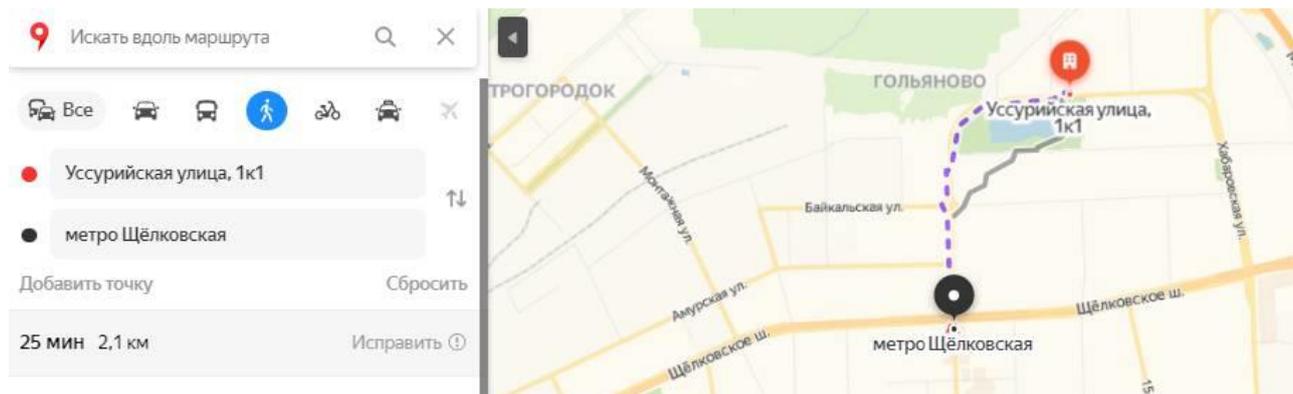


ГАЗПРОМБАНК

Ипотека «Новоселье»

от 7,5% ставка годовых





<https://www.cian.ru/sale/commercial/227938982/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a 'Торговая площадь, 467,8 м²' located in Moscow, VAO, p-n Vostochnoe Izmaylovo, Sirenevyy bul., 50. The price is '105 000 000 Р' (224 455 Р за м²). The listing is by NOVA Realty, with a mortgage rate of 9.1% from 20,000 Р/month. The listing is also associated with Knight Frank. There are several smaller listings on the right side of the page, including 'Технопарк Pererva' and 'БЦ «Барклай парк»'. The main listing includes a photo of the building and a '2 фото' button. The listing details are: 467,8 м² Площадь, 1 из 14 Этаж, Свободно Помещение.

https://www.cian.ru/sale/commercial/227938982/

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

467,8 м²
Площадь

1 из 14
Этаж

Свободно
Помещение

Лот 25038тр. Помещение встроено-пристроенное, в спальном районе с массовой жилой застройкой. Арендатор сетевой продуктовой магазин МАГНИТ. МАП до декабря 600 000 руб., потом 1 200 000 руб. Удобный подъезд к помещению, имеется зона разгрузки-погрузки. Все коммуникации центральные. Все перепланировки узаконены. Рядом парковка. Помещение целиком расположено на 1 этаже, подвальных помещений не имеет. Приточная вентиляция, кондиционирование. Помещение в собственности у юридического лица. УСН.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 221-11-96
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	105 000 000 Р
Ставка	224 455 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

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

Тип помещения **street-retail**

105 000 000 Р

224 455 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO

Knight Frank - Street retail
Агентство недвижимости
Ещё 54 объекта

+7 901 221-11-96

[SMS доставлены не будут, звоните](#)

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

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/sale/commercial/227938982/

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

Фотографии (2) Описание **На карте** Контактное лицо Торговая площадь, 467,8 м²

О доме

Год постройки	1973	Динамика цены за м ² за год жилая	+ 2,4 %
Материалы стен	Блочный	Динамика ставки за год жилая	+ 2,5 %
Этажность	14	Аварийный	Нет
Подъездов	1	Конструктив и состояние	-
Квартир	92	Квартиры и планировки	-
Средняя цена за м ²	160 605 Р		

О районе

Название	Восточное Измайлово	Динамика цены за м ² за год жилая	+ 2,7 %
Регион	Москва	Средняя цена 1-комн.кв.	6 380 000 Р
Население	-	Динамика ставки за год жилая	+ 2,6 %
Средний возраст домов	54 года	Ставка аренды 1-комн.кв.	30 000 Р/мес
Средняя цена за м ²	171 296 Р	Динамика ставки за год жилая	+ 2,7 %

По данным аналитического центра CIAN [Ошибка в данных о доме или районе?](#)

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

105 000 000 Р

224 455 Р за м²

PRO

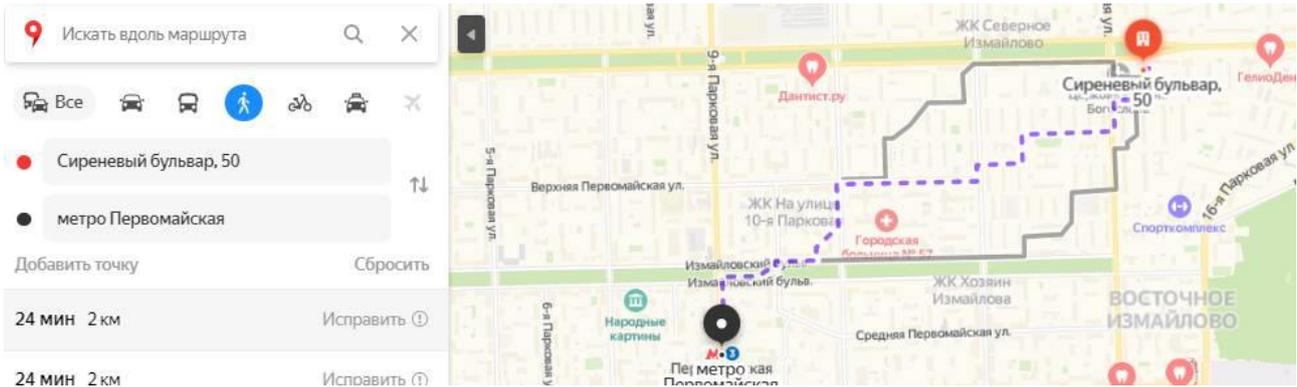
Knight Frank - Street retail
Агентство недвижимости
Ещё 54 объекта

+7 901 221-11-96

[SMS доставлены не будут, звоните](#)

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

[Написать сообщение](#)



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_chusovskaya_13_pl_1860_kv.m._pr_1828572622

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_chusovskaya_13_pl_1860_kv.m._pr_1828572622

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижим Поиск по объявлениям Москва

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение Назад Следующее →

Торговое помещение Чусовская, 13, пл 1860 кв.м. пр

430 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 13 марта в 00:29

8 499 653-51-36

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ForRetailer
Агентство
На Avito с июля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 1828572622, 715 (+3)

Москва, Чусовская улица, 13С1
Щелковская, 1 км Первомайская, 2,5 км Скрыть карту

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_chusovskaya_13_pl_1860_kv.m._pr_1828572622

Avito

430 000 000 Р

8 499 653-51-36

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

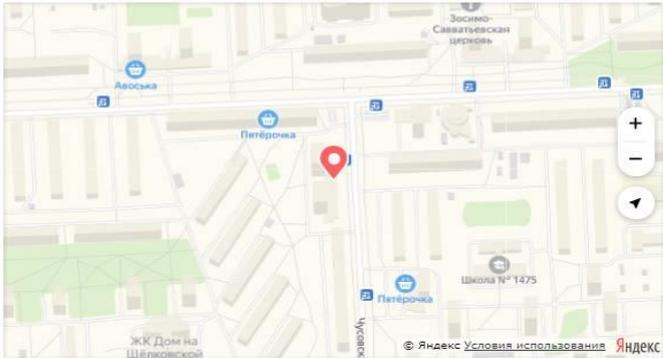
ForRetailer
Агентство
На Авито с июля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 1828572622, ☎ 715 (+3)

Москва, Чусовская улица, 13С1
● Щелковская, 1 км ● Первомайская, 2,5 км



Продажа торгового помещения, действующий не сетевой универсам в крупном жилом массиве в 10 мин. пешком от метро Щелковская. Общая пл. 1860 кв. м. из них на 1 эт. 1065 кв. м. с высотой потолка 3,3 м + подвал 795 кв. м. Площадь торгового зала 900 кв. м. Перед зданием бесплатная парковка на 30 машиномест. Помещение имеет 4 отдельных входа, удобно обустроенный дебаркадер в торце здания. Помещение пристроено к жилому дому, соответственно отсутствие платежей за землю. Отлично подойдет под форматный продуктовый супермаркет. ЗВОНИТЕ! Принимаем звонки КРУГЛОСУТОЧНО и БЕЗ ВЫХОДНЫХ!

Искать вдоль маршрута

Все

Чусовская улица, 13С1

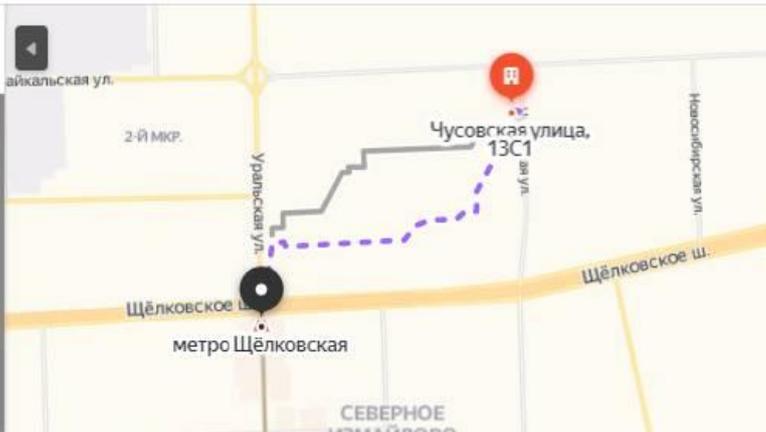
метро Щёлковская

Добавить точку

Сбросить

16 мин 1,3 км

Исправить



https://www.cian.ru/sale/commercial/223587433/

https://www.cian.ru/sale/commercial/223587433/

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

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ВАО > Перово > метро Перово > Новогиреевская улица

11 мар, 13:31 108 просмотров, 0 за сегодня Платное

Торговая площадь, 424 м²

Москва, ВАО, р-н Перово, Новогиреевская ул., 4К1 [На карте](#)

Перово · 6 мин. на транспорте

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



8 фото

424 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

NOVA Realty
Ипотека от 9,1% от 20 000 Р/мес
[Оставить заявку](#)

99 999 976 Р

235 849 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

PRO
Makler Group
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 86 объектов

+7 981 333-84-32

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

 **Ольга Калитвина**
Нет отзывов



Бизнес-центр «Ла-5»
Аренда и продажа помещений в БЦ «Ла-5» во Внуково. Настоящий А класс. Престижное расположение! Офисы от 45 до 190 м². Помещение под кафе 65 м².
+7 (495) 116-94-64



Помещения от Level Group
Коммерческие помещения свободного назначения в проектах Level Group от 175 тыс. руб/м². Скидки до 15% до 31.03.
+7 (495) 154-41-34

Застройщик Level Group. Срок действия акции до 31.03.2020. Подробнее и

https://www.cian.ru/sale/commercial/223587433/

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

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Торговая площадь, 424 м²

ID в ИМЛС: 621862 **ВНИМАНИЕ! БЕЗ КОМИССИИ!** Продается торговое помещение 424 м2. На первом этаже - 253м2, цокольный этаж - 171м2. Первая линия, витринные окна. На данный момент арендует помещение компания "Мясное" на длительный срок. **СМОТРИТЕ ФОТО. Оперативный показ.** Калитвина Ольга.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 981 333-84-32
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	99 999 976 Р
Ставка	235 849 Р за м ²
Налог	НДС включен: 16 666 662 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

Москва, ВАО, р-н Перово, Новогиреевская ул., 4К1
Перово 6 мин. на транспорте

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

99 999 976 Р

235 849 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

PRO
Makler Group
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 77 объектов

+7 981 333-84-32

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

 **Ольга Калитвина**
Нет отзывов

https://www.cian.ru/sale/commercial/223587433/

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

Фотографии (8) Описание **На карте** Контактное лицо

Торговая площадь, 424 м²

Тип здания	Жилой дом	Общая площадь	424 м ²
О доме			
Год постройки	1960	Динамика цены за м ² за год жилая	+ 0,2 %
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год жилая	+ 3,1 %
Этажность	8	Аварийный	Нет
Подъездов	4	Конструктив и состояние	-
Квартир	111	Квартиры и планировки	-
Средняя цена за м ²	157 829 Р		
О районе			
Название	Перово	Динамика цены за м ² за год жилая	+ 3,6 %
Регион	Москва	Средняя цена 1-комн.кв.	6 090 000 Р
Население	-	Динамика ставки за год жилая	+ 3,6 %
Средний возраст домов	53 года	Ставка аренды 1-комн.кв.	31 000 Р/мес
Средняя цена за м ²	162 794 Р	Динамика ставки за год жилая	+ 3 %

99 999 976 Р

235 849 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Makler Group

Агентство недвижимости

На рынке с 2011 года

Еще 77 объектов



+7 981 333-84-32

SMS доставлены не будут, звоните

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



Ольга Калитвина

Нет отзывов

Искать вдоль маршрута

Все

Новогиреевская улица, 4к1

метро Перово

Добавить точку Сбросить

20 мин 1,7 км Исправить

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/rent/commercial/227278324/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/227278324/

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

Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК

Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ВАО > Гольяново > метро Щелковская > Уссурийская улица

13 мар. 15:21 25 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 476 м²
Москва, ВАО, р-н Гольяново, Уссурийская ул., 1К5 На карте
Щелковская · 10 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

7 фото

476 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

1 120 000 ₹
28 236 ₹ за м² в год

PRO
Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 719 объектов

+7 901 221-35-38

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес
Аренда коммерческой недвижимости.
Метро «Коммунарка», «Прокшино».
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Бизнес-центр «Ла-5»
Аренда и продажа помещений в БЦ «Ла-5» во Внуково. Настоящий А класс. Престижное расположение! Офисы от 45 до 190 м². Помещение под кафе 65 м². +7 (495) 116-94-64

https://www.cian.ru/rent/commercial/227278324/

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

476 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

1 120 000 ₹
28 236 ₹ за м² в год

PRO
Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 719 объектов

+7 901 221-35-38

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес
Аренда коммерческой недвижимости.
Метро «Коммунарка», «Прокшино».
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

БЦ «Барклай парк»
Продажа помещений от 169 600 руб./м². Готовый арендный бизнес. Кутузовский пр-т — 500 м. Выгодные условия продаж! +7 (495) 106-43-73

Выгодные условия действуют до 31.03.2020, подробности на сайте barclay.cmfml.ru

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 221-35-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	1 120 000 ₹/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 236 ₹ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

https://www.cian.ru/rent/commercial/227278324/

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

Фотографии (7) Описание **На карте** Контактное лицо Торговая площадь, 476 м²

О доме			
Год постройки	1975	Динамика цены за м ² за год жилая	+ 2.4 %
Материалы стен	Блочный	Динамика ставки за год жилая	+ 3.3 %
Этажность	16	Аварийный	Нет
Подъездов	1	Конструктив и состояние	-
Квартир	-	Квартиры и планировки	-
Средняя цена за м ²	149 162 Р		

О районе			
Название	Гольяново	Динамика цены за м ² за год жилая	+ 4.2 %
Регион	Москва	Средняя цена 1-комн.кв.	5 850 000 Р
Население	-	Динамика ставки за год жилая	+ 4.2 %
Средний возраст домов	46 лет	Ставка аренды 1-комн.кв.	30 000 Р/мес
Средняя цена за м ²	153 504 Р	Динамика ставки за год жилая	+ 2.8 %

По данным аналитического центра CIAN [Ошибка в данных о доме или районе?](#)

Экспорт Печать Пожаловаться

1 120 000 Р

28 236 Р за м² в год

PRO
Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 719 объектов

+7 901 221-35-38

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес
Аренда коммерческой недвижимости.
Метро «Коммунарка», «Прокшино».
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

БЦ «Барклай парк»
Продажа помещений от 169 600 руб./м2.
Готовый арендатор Бизнес. Культурный пр-т – 500 м. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73

Выгодные условия действуют до 31.03.2020, подробности на сайте barklay.cmpfm.ru

Искать вдоль маршрута

Все

Уссурийская улица, 1к5

метро Щёлковская

Добавить точку Сбросить

25 мин 2.1 км Исправить

https://www.cian.ru/rent/commercial/224530280/

https://www.cian.ru/rent/commercial/224530280/

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

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК

+ Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ВАО > Ивановское > метро Новогиреево > Саянская улица

16 мар, 11:52 121 просмотр, 0 за сегодня

Платно

Свободное назначение, 334 м²

в торговом центре «Кубик»

Москва, ВАО, р-н Ивановское, Саянская ул., 7Бс1 На карте

Новогиреево - 4 мин. на транспорте

В избранное Поделиться

Пожаловаться

NOVA Realty

Ипотека от 9,1%
от 20 000 Р/мес

Оставить заявку



334 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

668 000 Р

24 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

PRO

Консалт Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Ещё 146 объектов

+7 901 129-71-73

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес
Аренда коммерческой недвижимости,
Метро «Коммунарка», «Трошкино».
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Помещение от 76 м². От 10 млн руб.
Скидка 5%
Продажа коммерческой недвижимости,
Метро "Бунинская аллея", "Коммунарка".
ЖК сдан.
+7 (495) 126-55-69

https://www.cian.ru/rent/commercial/224530280/

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



334 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Сдам помещение на втором этаже отдельно стоящего здания. Свежая постройка, помещение с отделкой, готово к въезду. Два удобных входа в помещение через центральные входы в торговый центр, лестницы расположены в противоположных сторонах помещения. Зальная планировка и высота потолков 4 метра! Две мокрые точки, отопление, водоснабжение, канализация, все централизованное. Электрическая мощность 80 кВт. ВЫТЯЖКА ПОД ОБЩЕПИТ!!! Здание является частью очень живой торговой линии, где расположены крупные сетевые торговые компании, что гарантирует стабильный трафик покупателей, густонаселенный район с хорошей покупательской способностью. Численность населения в ближайших домах около 70 тыс. человек. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Вывеска на фасаде. Бесплатная парковка. Оперативный показ звоните! 105-5035

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: салон связи, свободное назначение, парикмахерская, шаурма, магазин, стоматология, мастерская, алкомаркет, гипермаркет, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, малое производство, маникюр, массажный салон, стройматериалы, супермаркет, товары для дома, ферма, салон красоты, кафе/ресторан, ...

Показать всё

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 129-71-73

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

668 000 Р

24 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

PRO

Консалт Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Ещё 140 объектов

+7 901 129-71-73

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

ЖК «City Park»
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звоните сейчас!
+7 (495) 106-04-71

Застройщик ООО «МонАрх-УКС». Проектная декларация на www.citypark.moscow

Имущественный комплекс
Продажа недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Деловая, вл. 20.
Сбор предложений
+7 (925) 327-69-48

https://www.cian.ru/rent/commercial/224530280/

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

Фотографии (22) Описание На карте Контактное лицо **Свободное назначение, 334 м²**

+7 901 129-71-73
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	668 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

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

Витринные окна **Есть**
Вход **Отдельный с улицы**
Состояние **Типовой ремонт**
Парковка **Наземная**

в торговом центре «Кубик»
Москва, ВАО, р-н Ивановское, Саянская ул., 7Бс1
Новогиреево 4 мин. на транспорте

[Похжие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

668 000 Р
24 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УСН; без комиссии

PRO
Консалт Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
[Еще 140 объектов](#)

+7 901 129-71-73
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

ЖК «City Park»
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звони сейчас!
+7 (495) 106-04-71
Застройщик: ООО «МонАрх-УКС». Проектная декларация на www.citypark.moscow

Имущественный комплекс
Продажа недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Деловая, вл. 20.
Сбор предложений
+7 (925) 327-69-48

https://www.cian.ru/rent/commercial/224530280/

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

Фотографии (22) Описание **На карте** Контактное лицо **Свободное назначение, 334 м²**

Жилой дом Кубик

Год постройки	2017	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,06 га
Общая площадь	1 200 м²	Статус участка	В собственности
Масштаб торгового комплекса	Микрорайонный		

[Естественная вентиляция](#)
[Центральное кондиционирование](#)
[Центральное отопление](#)
[Гидрантная система пожаротушения](#)

О районе

Название	-	Динамика цены за м² за год жилья	-
Регион	-	Средняя цена 1-комн.кв.	-
Население	-	Динамика ставки за год жилья	-
Средний возраст домов	-	Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Средняя цена за м²	-	Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN [Ошибка в данных о доме или районе?](#)

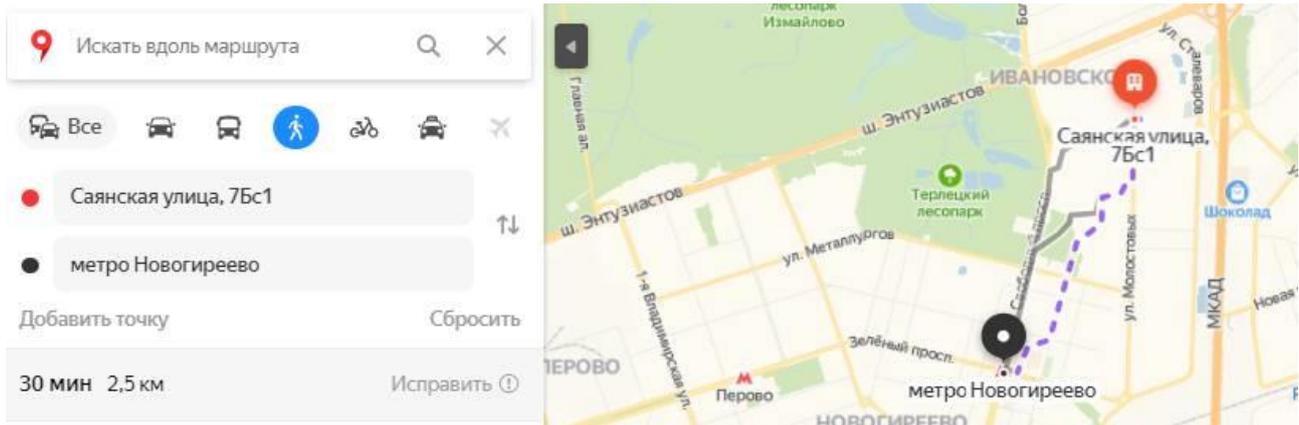
668 000 Р
24 000 Р за м² в год

PRO
Консалт Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
[Еще 140 объектов](#)

+7 901 129-71-73
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

ЖК «City Park»
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звони сейчас!
+7 (495) 106-04-71
Застройщик: ООО «МонАрх-УКС». Проектная декларация на www.citypark.moscow

Имущественный комплекс
Продажа недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Деловая, вл. 20.
Сбор предложений
+7 (925) 327-69-48



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_435_kv_m_1793861841

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_435_kv_m_1793861841

и Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяй Судебное Али Moscow torrents

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

Торговое помещение, 435 кв. м

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 12 марта в 22:47

Назад [Следующее](#)

800 000 ₽ в месяц
залог 800 000 ₽, без комиссии

8 958 716-47-71

Написать сообщение
В сети

BLITZ
Агентство
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

№ 1793861841, 911 (+3)

Площадь: 435 м²

Москва, Первомайская ул., 52
● Первомайская, 500 м ● Измайловская, 900 м ● Щелковская, 2 км [Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_435_kv_m_1793861841

Москва, Первомайская ул., 52

• Первомайская, 500 м • Измайловская, 900 м • Щелковская, 2 км [Скрыть карту](#)



800 000 ₺ в месяц

залог 800 000 ₺, без комиссии

8 958 716-47-71

Написать сообщение

В сети

BLITZ

Агентство

На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо

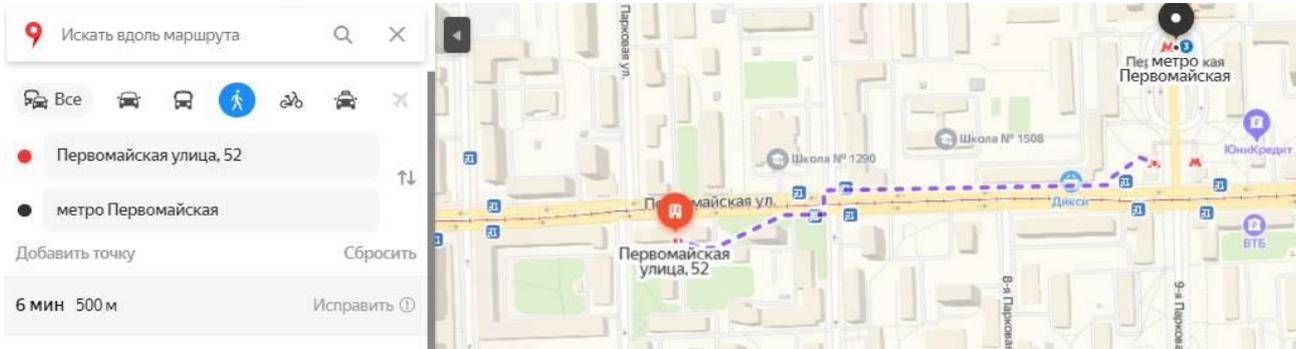
Елена

№ 1793861841, 911 (+3)

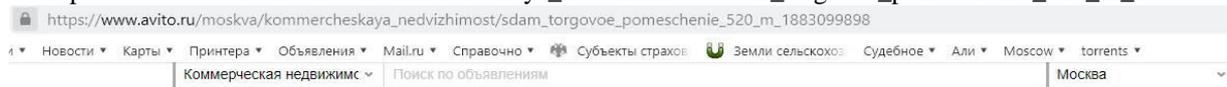
Предлагается в аренду торговое помещение на первой линии домов по улице Первомайская. Полная информация по объекту и другие предложения арендного бизнеса, продаже и аренде помещений на сайте агентства недвижимости Блиц. Общая площадь 435 кв. м., в том числе: первый этаж - 215 кв. м., подвал - 220 кв. м. Витринные окна, отдельный вход с улицы, есть запасной. Длина фасада более 30 метров. Свободная планировка. Высота потолка - 3,2 м. Выделенная мощность - 40 кВт. Все коммуникации. Соседство: Аптека, барбершоп Бородач, магазин разливного пива Литра, ногтевой клуб, Вкусвилл, Город Красоты, Сушивок, супермаркет Дикси, Оптика 77, напротив: магазин автозапчастей АвтоМаг, зоосалон, цветочный салон Флорион и другие. Возможно деление на блоки 60 кв. м. (первый этаж), 120 кв. м. (первый этаж) и 255 кв. м. (в том числе: 40 кв. м. - первый этаж, 215 кв. м. - торговый подвал). Каждый блок имеет отдельный вход.

Площадь: 434,5 м²

МАП: 800 000 руб.



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_520_m_1883099898



Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

Назад Следующее →

Сдам торговое помещение, 520 м²

1 300 000 ₽ в месяц

залог 1 300 000 ₽, без комиссии

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 26 февраля в 15:34



8 958 702-24-13

[Написать сообщение](#)

S5Development

Агентство

[Подписаться на продавца](#)

№ 1883099898, 185 (+3)

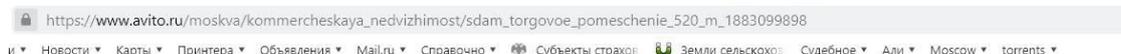


Площадь: 520 м²

Москва, Первомайская улица, 116А

- Первомайская, 1,2 км
- Щелковская, 2,3 км
- Измайловская, 2,4 км

[Скрыть карту](#)



Площадь: 520 м²

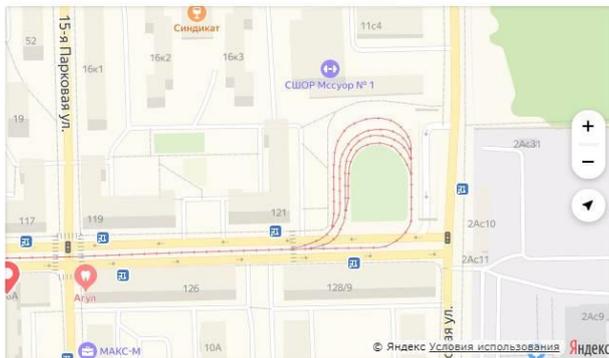
1 300 000 ₽ в месяц

залог 1 300 000 ₽, без комиссии

Москва, Первомайская улица, 116А

- Первомайская, 1,2 км
- Щелковская, 2,3 км
- Измайловская, 2,4 км

[Скрыть карту](#)



8 958 702-24-13

[Написать сообщение](#)

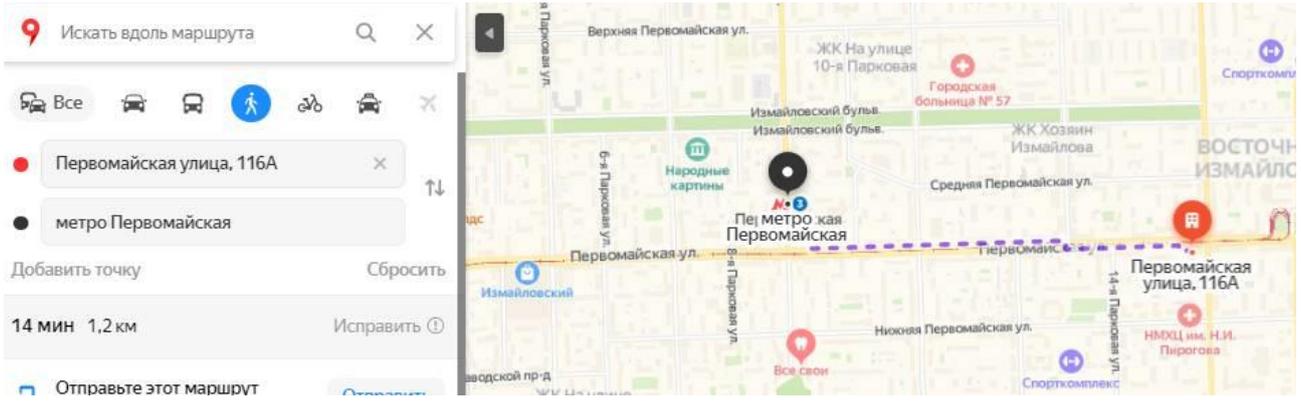
S5Development

Агентство

[Подписаться на продавца](#)

№ 1883099898, 185 (+3)

Лот 6876. Предлагаются помещение свободного назначения на 1 этаже, площадью 520 кв.м. Большие витринные окна, несколько входных групп, Мощность-100 кВт, Потолки -3,6 метра, зона погрузки разгрузки со двора. Пересечение первой линии Первомайской улицы и 15-ой Парковой улицы, высокий и интенсивный трафик за счет удачного расположения, рядом автобусная остановка, удобная транспортная доступность, густонаселенный район, рядом сетевые продуктовые магазины, кафе, ресторан, банки, нотариус, юристы, типография. Свободное применение: Банк, офис, колл центр, услуги, торговля, общепит. Коммерческие условия: Общая площадь-520 кв.м. Арендная ставка-1300000 тыс. руб в месяц. Предоставляются арендные каникулы.



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

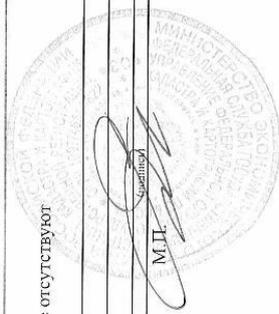
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <u>03.07.2018</u> / Раздела <u>1</u>	Всего разделов: <u>3</u> / Всего листов выписки: <u>3</u>
Кадастровый номер: <u>77:03-0005015:6085</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>77:03-0005015</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>24.11.2017</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>	
Адрес: <u>105203 Москва, ул Первомайская, д 110, строен 1</u>	
Площадь, м²: <u>923.4</u>	
Наименование: <u>Нежилое помещение</u>	
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № 1</u>	
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>	
Кадастровая стоимость (руб.): <u>40788018.50</u>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>77:03-0005015:1031</u>	
Виды разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>	
Особые отметки: <u>данные отсутствуют</u>	
Получатель выписки: <u>Фатахова Елена Степановна</u>	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	<u>Буханов А. В.</u> <small>(подпись) (инициалы, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

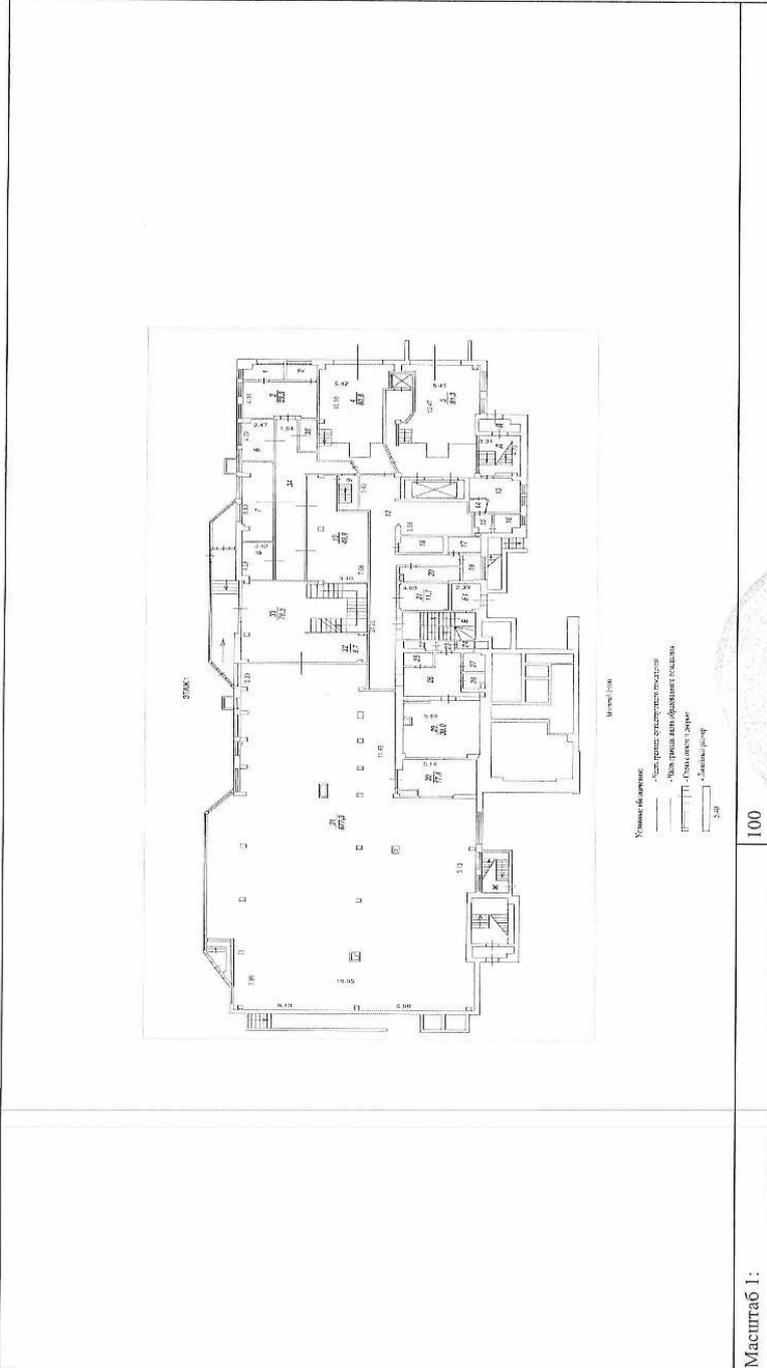
Помещение		(вид, объект недвижимости)	
Лист № 03.07.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		77:03:0005015:6085	
1. Правообладатель (правообладатели):	Фатахова Елена Степановна, дата рождения: 30.06.1975, место рождения: Г. ГЕЛЕНДЖИК КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 128-310-837 40, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 326433, выдан 22.09.2000 83 ОТДЕЛЕНИЕМ МИЛИЦИИ Г.МОСКВЫ, код подразделения 773-012		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:03:0005015:6085-77/003/2018-9 от 03.07.2018, доля в праве 1/2		
3. Документы-основания:	3.1. Договор дарения недвижимого имущества от 01.06.2018		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Первомайская, д.110, строен.1; часть объекта общей площадью 894, 1 кв.м. этаж 1, помещение I - комнаты 1, 13, 21, 23, 24, 24а, 25, 25а, 25б, 27, 27а, 27б, 27в, 28, 32, 32а, 33, 34		
дата государственной регистрации:	24.11.2017		
номер государственной регистрации:	77:03:0005015:6085-77/009/2018-7		
4. 4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 помещения от 05.09.2016 №8753		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Фатахова Мария Борисовна		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Буханов А. В.	
		(подпись, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № 03.07.2018	Всего листов раздела 5: 5
Кадастровый номер: 77:03:0005015:6085	Всего разделов: 5
	Всего листов выписки: 5

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



М.П. Буханов А. В.
 (подпись, фамилия)

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ
 (подпись, наименование должности)

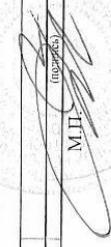
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

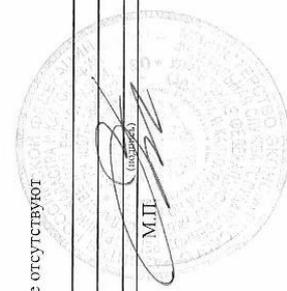
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		
Лист № <u>03.07.2018</u> Раздела I	Всего листов раздела I: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085	
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005015	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	105203 Москва, ул Первомайская, д 110, строеп I	
Площадь, м²:	923.4	
Наименование:	Нежилое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	40788018.50	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005015:1031	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Фатахова Мария Борисовна	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		
(полное наименование должности)	Буханов А. В.	
	(подпись) 	
	(инициалы, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Всего листов раздела 2: <u>1</u>		Всего листов выписки: <u>3</u>	
Лист № <u>1</u> Раздела 2		Всего разделов: <u>1</u>		Всего листов выписки: <u>3</u>	
03.07.2018					
Кадастровый номер:		77:03:0005015:6085			
1. Правообладатель (правообладатели):		Фатахова Мария Борисовна, дата рождения: 28.03.1998, место рождения: Г. МОСКВА, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 180-335-316 42, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 18 № 589329, выдан 30.03.2018 ГУ МВД России по г.Москве, код подразделения 770-007			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 77:03:0005015:6085-77/003/2018-8 от 03.07.2018, доля в праве 1/2			
3. Документы-основания:		3.1. Договор дарения недвижимого имущества от 01.06.2018			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
вид:		Аренда, г.Москва, ул.Первомайская, д.110, строен. I, часть объекта общей площадью 894, I кв.м. этаж I, помещение I - комнаты 1, 13, 21, 23, 24, 24а, 25, 25а, 25б, 27, 27а, 27б, 28, 32, 32а, 33, 34			
дата государственной регистрации:		24.11.2017			
номер государственной регистрации:		77:03:0005015:6085-77/009/2018-7			
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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 помещения от 05.09.2016 №8753			
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. Фатахова Елена Степановна			
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 СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		Буханов А. В.		(подпись)	



ДОГОВОР ДАРЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Москва Российской Федерации

Первое июня две тысячи восемнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся:

гражданин РФ: **Фатахов Эдуард Борисович**, 14.05.1996 года рождения, пол – мужской, место рождения: гор. Москва, паспорт гражданина РФ 45 16 644682, выдан 27.05.2016 года ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ПРЭСНЕНСКИЙ, код подразделения 770-008, зарегистрирован по адресу: г. Москва, пер. Скатертный, д. 11, кв. 4, СНИЛС 177-837-818 37, именуемый в дальнейшем «Даритель», с одной стороны, и,

гражданка РФ: **Фатахова Елена Степановна**, дата рождения: 30.06.1975 года рождения, пол – женский, место рождения: г. Геленджик Краснодарского кр., паспорт гражданина РФ 45 00 326433, выдан 22.09.2000 года 83 Отделением милиции г.Москвы, код подразделения 773-012, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Скатертный пер. дом 11, кв.4. СНИЛС 128-310-837 40,

гражданка РФ: **Фатахова Мария Борисовна**, дата рождения: 28.03.1998 года, пол-женский, место рождения: гор.Москва, паспорт Гражданина РФ 45 18 589329, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ, выдан:30.03.2018, код подразделения 770-007, зарегистрирована по адресу: г.Москва, Скатертный пер. дом 11,кв.4. СНИЛС180-335-316 42 именуемые в дальнейшем «ОДАРЯЕМЫЕ» далее именуемые – Стороны, действуя добровольно и добросовестно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.1. Гражданин Фатахов Э.Б. из принадлежащего ему нежилого помещения, общей площадью 923,4 (девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) кв.м., этаж 1,помещение № I, комнаты №№ 4,12,17,18,19,20,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31 кадастровый номер:77:03:0005015:6085., адрес (местонахождения объекта): город Москва, ул.Первомайская дом 110,строение 1, (далее «НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ») дарит (безвозмездно передает) в собственность своей маме Фатаховой Е.С., и своей сестре Фатаховой М.Б., по ½ (одной второй) доли каждой в праве общей долевой собственности на помещение.

1.2. Указанное нежилое помещение принадлежит Дарителю на праве собственности о чем в ЕГРН сделана 04.12.2017 года запись регистрации за № 77:03:0005015:6085-77/003/2017-2 от 04.12.2017 года.

1.3. Кадастровая стоимость указанного нежилого помещения составляет по состоянию на 24.11.2017 года 40788018=5 рублей (сорок миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч восемнадцать рублей пятьдесят копеек).

1.4. До настоящего времени указанное нежилое помещение никому не отчуждено, не заложено.

1.5. Даритель гарантирует и подтверждает, что:

- все документы, представленные Дарителем в связи с заключением настоящего договора, являются подлинными, содержащими достоверную информацию, должным образом подписанные, запрета на отчуждение указанного нежилого помещения у Дарителя не имеется;

- отсутствуют какие-либо соглашения Дарителя с третьими лицами, которые могли бы препятствовать или отрицательно влиять на заключение и исполнение настоящего договора;

- в отношении Дарителя не возбуждено производство по делу о банкротстве гражданина и не принято решение Арбитражного суда о признании гражданина банкротом.

1.6. Даритель вправе в соответствии со статьей 578 Гражданского кодекса РФ отменить дарение.

1.7. Даритель уведомляет, что часть указанного нежилого помещения имеет обременение в виде аренды на срок 10 лет с даты государственной регистрации с

24.11.2017 года за 77-77/004-77/004/037/2016-1248/2 с Обществом с ограниченной ответственностью «Агроторг», ИНН:7825706086., Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 года № 8753.

1.8. Передача настоящего помещения осуществляется посредством подписания акта приема-передачи помещения.

1.10. Расходы по государственной регистрации сделки несут Одаряемые.

1.11. Стороны в момент заключения настоящего договора подтверждают, что являются дееспособными, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить договор на крайне невыгодных для себя условиях.

1.12. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, которые отменяют и делают недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты и сделаны сторонами в устной и письменной форме, до заключения настоящего договора.

1.14. Договор составлен в 4-х (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру каждой стороне, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ДАРИТЕЛЬ

Ратахов Зузару Борисович

ОДАРЯЕМЫЕ

Ратахова Мария Борисовна

Ратахова Елена Степановна

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 22
 Произведена государственная регистрация
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
 Дата регистрации 03 ИЮЛ 2018
 Номер регистрации 22:03.0005015.6085-22/002/2018-8
 Регистратор БУХАНОВА.В. (ф.и.о.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 22
 Произведена государственная регистрация
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
 Дата регистрации 03 ИЮЛ 2018
 Номер регистрации 22:03.0005015.6085-22/002/2018-9
 Регистратор БУХАНОВА.В. (ф.и.о.)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва Российской Федерации

Первое июня две тысячи восемнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся:

гражданин РФ: **Фатахов Эдуард Борисович**, 14.05.1996 года рождения, пол – мужской, место рождения: гор. Москва, паспорт гражданина РФ 45 16 644682, выдан 27.05.2016 года ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ПРЕСНЕНСКИЙ, код подразделения 770-008, зарегистрирован по адресу: г. Москва, пер. Скатертный, д. 11, кв. 4, СНИЛС 177-837-818 37, именуемый в дальнейшем «Даритель», с одной стороны,

и, гражданка РФ: **Фатахова Елена Степановна**, дата рождения: 30.06.1975 года рождения, пол – женский, место рождения: г. Геленджик Краснодарского кр., паспорт гражданина РФ 45 00 326433, выдан 22.09.2000 года 83 Отделением милиции г.Москвы, код подразделения 773-012, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Скатертный пер. дом 11, кв.4. СНИЛС 128-310-837 40,

гражданка РФ: **Фатахова Мария Борисовна**, дата рождения: 28.03.1998 года, пол-женский, место рождения: гор.Москва, паспорт Гражданина РФ 45 18 589329, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ, выдан:30.03.2018, код подразделения 770-007, зарегистрирована по адресу: г.Москва, Скатертный пер. дом 11,кв.4. СНИЛС180-335-316 42 именуемые в дальнейшем «ОДАРЯЕМЫЕ» далее именуемые – Стороны, действуя добровольно и добросовестно, составили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

1. Даритель в соответствии с договором дарения недвижимого имущества от 01.06.2018 года передал Одаряемым нежилое помещение общей площадью 923,4 кв.м., (девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) кв.м., этаж 1,помещение № I, комнаты №№ 4,12,17,18,19,20,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31 кадастровый номер: 77:03:0005015:6085., адрес (местонахождения объекта): город Москва, ул.Первомайская дом 110,строение 1.
2. Претензий у Одаряемых к Дарителю по передаваемому объекту недвижимости не имеется.
3. Настоящий передаточный акт составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру каждой стороне, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ДАРИТЕЛЬ

Фатахов Эдуард Борисович

ОДАРЯЕМЫЕ

Фатахова Мария Борисовна

Фатахова Елена Степановна

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление
Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60
к заказу 82 34 302342 от 10.04.2018 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Первомайская улица, дом 110

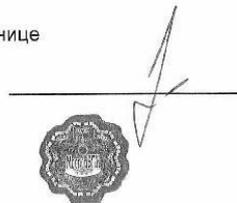
№19 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ стр. 1 ф.25

Помещение № I Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	4	дебаркадер	57,8		57,8				410	складс. 02.06.2017 г.
	12	коридор	78,7		78,7					складс. 02.06.2017 г.
	17	касса	4,4	4,4						складс. 02.06.2017 г.
	18	склад	6,1	6,1						складс. 02.06.2017 г.
	19	помещение техническое	3,5		3,5					торгов. 02.06.2017 г.
	20	раздевалка	7,0		7,0					торгов. 02.06.2017 г.
	22	санузел	2,8		2,8					торгов. 02.06.2017 г.
	23	санузел	3,0		3,0					складс. 02.06.2017 г.
	24	санузел	1,6		1,6					торгов. 02.06.2017 г.
	25	помещение подсобное	3,5		3,5					складс. 02.06.2017 г.
	26	коридор	14,7		14,7					прочая 02.06.2017 г.
	27	помещение подсобное	3,6		3,6					торгов. 02.06.2017 г.
	28	помещение подсобное	3,0		3,0					торгов. 02.06.2017 г.
	29	зал торговый	39,0	39,0						торгов. 02.06.2017 г.
	30	зал торговый	17,4	17,4						торгов. 02.06.2017 г.
	31	зал торговый	677,3	677,3						торгов. 02.06.2017 г.
Итого			923,4	744,2	179,2					
Нежилые помещения всего			923,4	744,2	179,2					
в т.ч. Торговые			755,2	733,7	21,5					
Складские			153,5	10,5	143,0					
Прочие			14,7		14,7					

Экспликация на 1 странице

Исполнитель



11.04.2018 г.

Жукова Т. И.

Руководитель группы
инженеры-строители
отделения 3-го инженерного
отдела Первого ГУ
И.И. Смирнов




02 34 17 0023708



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« ____ » _____ 20 ____ г. № _____

Кому: ООО "ЕЛЕНА ПЛЮС"
ул.Первомайская, д.110,
Москва, 105043

Кому: Фатахову Э.Б.
Куда: пер.Скатертный, д.11, кв.4,
г.Москва, 121069

Уведомление
о прекращении ипотеки

от «20» февраля 2018

№77/003/231/2018-315,316

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве доводит до сведения, что в отношении объекта недвижимости с кадастровым № 77:03:0005015:6084 расположенных по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, стр. 1 на основании совместных заявлений от 15.02.2018 вх.№№ 77/003/231/2018-315,316 в Единый государственный реестр недвижимости 20.02.2018 внесены соответствующие записи о погашении (прекращении) ипотек возникших в силу: Договора последующей ипотеки от 19.05.2017, рег.№ 77:10:0007001:3750-77/011/2017-16 от 24.11.2017; Договора последующей ипотеки от 30.06.2017, рег.№ 77:10:0007001:3750-77/003/2017-20 от 24.11.2017.

Государственный регистратор
8 (495) 534 60 05



А.В. Буханов

763534

ДОГОВОР № 8753
аренды нежилого помещения

город Москва

« 5 » Сентября 2016 года

Акционерное общество «ЕЛЕНА ПЛЮС» зарегистрированное 26.12.1991 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата, ОГРН 1027700578168, ИНН/КПП 7719045300/771901001, адрес местонахождения: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110, в лице Генерального директора Якоба Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», 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 Виноградова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Сидоровым Кириллом Евгеньевичем «28» декабря 2015г. и зарегистрированной в реестре за №11-5634, 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 недвижимое имущество, общей площадью **894,1 (Восемьсот девяносто четыре целых одна десятая) квадратных метров** (далее – «Помещение»), описанные в соответствии с планами и экспликациями помещений, копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору, и состоят из:

- Лит. А, этаж: 1, помещение № 1, номера комнат № 1(604,3 кв.м), часть комнаты 13 (30,5 кв.м), часть комнаты 21 (65 кв.м), 23 (26,2 кв. м), 24 (49,7 кв.м), 24а (3,8 кв.м), 25 (7,4 кв.м), 25а (5,3 кв.м), 25б (5,4 кв.м), 27 (6,4 кв.м), 27а (2,3 кв.м), 27б (1,7 кв.м), 27в (2,3 кв.м), 28 (2,3 кв.м), 32 (14,2 кв.м), 32а (4,5 кв.м), 33 (38,2 кв.м), 34 (24,6 кв.м), расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1 (далее – «Здание»).

Помещение входит в состав помещений общей площадью 2024,3 кв. метра с кадастровым номером 77:10:007001:3750, условным номером 77-77-05/041/2010-698, принадлежащих Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 14 мая 2010 года серия 77 АМ №443084, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве.

О праве собственности Арендодателя в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № 77-77-05/041/2010-698 от 14 мая 2010 года.

1.2. Помещение передается Арендатору для использования в целях осуществления деятельности по розничной торговле продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Для осуществления торговой деятельности в Помещении Арендатор имеет право использовать Помещение также в целях организации сопутствующих административных, складских и подсобных помещений.

Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором части Помещения в субаренду площадью не более 5 кв.м. под цели, не запрещенные законодательством РФ.

1.3. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Помещения, Помещение будет обеспечено коммунальными услугами в следующем объеме:

- электроснабжением в объеме не менее $P_{расч} = 110$ кВт;
- холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;
- горячим водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;
- сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на здание, в котором расположено Помещение;
- водоотведением (канализацией).

1.5. Для использования Арендатором Помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.2. настоящего договора, Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение

Арендатором работ по перепланировке Помещения, при условии, что результат перепланировки будет соответствовать плану Помещения, предусмотренном в Приложении № 3 к настоящему договору.

Работы будут производиться в соответствии с требованиями строительных норм и правил, Арендатором будет получена вся необходимая предусмотренная законодательством разрешительная документация на производство работ, согласно Приложению №7 к настоящему Договору.

1.6. На момент заключения настоящего Договора в отношении принадлежащих Арендодателю помещений площадью 2024,3 квадратных метров, в состав которых входит Помещение, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи об обременении (ипотеке) в пользу ПАО «Промсвязьбанк»: № 77-77-03/091/2012-027 от 25.09.2012; № 77-77-03/043/2013-212 от 21.06.2013; № 77-77-03/043/2013-658 от 19.12.2013; № 77-77-03/012/2014-273 от 17.07.2014.

Иных обременений на момент заключения настоящего договора Помещение не имеет, оно является свободным от обязательств перед третьими лицами, не является предметом спора или обращения взыскания.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.3. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.4 настоящего договора.

2.1.2. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, водоотведения, уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории), надлежащим образом оплачивать их услуги, за исключением тех случаев, когда обязанность заключения договоров с такими организациями возложена настоящим договором на Арендатора.

2.1.3. В день подписания настоящего договора предоставить Арендатору в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, место для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов, а также размещения навигации внутри Здания.

Плата за предоставление места для размещения наружной рекламы, рекламных вывесок и прочих рекламных конструкций, баннеров и рекламных щитов, в том числе внутри Здания входит в состав арендной платы.

2.1.4. Подписанием настоящего договора Арендодатель выражает согласие на размещение 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 м³ каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора, месторасположение которых определено в приложении №3 к настоящему договору. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.

2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме, а также беспрепятственного въезда к Зданию, в состав которого входит Помещение.

Плата за пользование зоной разгрузки и общей входной группы в помещение входит в состав арендной платы. Границы зоны разгрузки и общей входной группы обозначены в приложении №6 к настоящему договору.

2.1.6. В минимально технически необходимые сроки, устранять возникшие в зоне ответственности Арендодателя (разграничение зоны ответственности Сторон в соответствии с Приложением №6 к настоящему договору), за счет собственных сил и средств неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 6 (шести) часов, устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.

2.1.7. В день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

Арендодатель обязуется согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.

2.1.8. По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности, выделить иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором наружных рекламных конструкций, при условии, если размещение рекламных конструкций в предполагаемом Арендатором месте не будет противоречить законодательству города Москвы по наружной рекламе и размещению рекламных конструкций.

Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.

В случае необходимости, в том числе при изменении положений действующего законодательства в части согласования «концепции размещения всех вывесок на фасаде Здания», по письменному запросу от Арендатора, Арендодатель обязан изготовить, согласовать и предоставить Арендатору согласованную с компетентными органами «концепцию размещения всех вывесок на фасаде Здания», с учетом приложения № 2 к настоящему договору.

В случае неисполнения Арендодателем вышеуказанного обязательства, в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с направления запроса от Арендатора, Арендатор имеет право своими силами изготовить и согласовать

с компетентными органами «концепцию размещения всех вывесок на фасаде Здания» и зачетные понесенные в связи с таким согласованием и изготовлением расходы в счет уплаты арендной платы по настоящему договору.

2.1.9. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателем копии договоров энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, уборку прилегающей к зданию в котором расположено Помещение территории, водоотведения), По письменному запросу Арендатора предоставлять Арендатору имеющуюся в наличии у Арендодателя, либо получение которой возможно исключительно силами Арендодателя, документацию, требующуюся в соответствии с законодательством для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий.

2.1.10. В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в пятидневный срок с момента получения соответствующего письменного запроса от Арендатора представлять последнему необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение.

2.1.11. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатель обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Помещения.

2.1.12. Арендодатель в случаях предусмотренных законодательством, обязуется не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за прошедший месяц.

2.1.13. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания в котором расположено Помещение.

При этом Арендатор согласовывает с Арендодателем места установки телекоммуникационного оборудования в Здании, на территории и крыше Здания, за исключением площади Помещения.

Арендодатель не в праве необоснованно отказывать Арендатору в согласовании мест установки телекоммуникационного оборудования.

При этом в случае непредставления в течение 3 (трех) дней ответа Арендатору, места размещения телекоммуникационного оборудования считаются согласованными Сторонами.

2.1.14. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение (за исключением Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.

2.1.15. За свой счет осуществлять уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории в соответствии границами зоны ответственности (Приложением №5 к настоящему договору), включая расчистку и вывоз снега в зимний период.

2.1.16. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора, в том числе в случае несоблюдения Арендодателем условий, предусмотренных п. 5.3.5.5 настоящего Договора, Арендодатель обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора), при этом указанная стоимость определяется согласно Приложению № 7 к настоящему Договору, с учетом ежегодной амортизации. Стоимость неотделимых улучшений не подлежат компенсации Арендодателем в случаях:

- окончания срока действия настоящего Договора, как этот срок определен в п. 5.1 настоящего Договора;
- Расторжения настоящего Договора по вине Арендатора;
- Реализации Арендатором право на односторонний отказ в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора, в отсутствие виновных действий со стороны Арендодателя.

2.1.17. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентам.

2.1.18. Арендодатель выделяет Арендатору рядом со зданием, в котором расположено Помещение, площадку или место на фасаде под установку охладителей (конденсаторов). Место установки охладителей (конденсаторов) определяется в соответствии с Приложением №6 к настоящему договору.

Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 3600x1200x1100 (H), вес 500 кг. Минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 2 (два).

Плата за предоставление площадки под установку охладителей включена в постоянную величину арендной платы.

2.1.19. 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 двадцатидневный срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.

Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.

Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.

2.1.20. Арендодатель обязуется, в срок не позднее 45 (сорок пять) календарных дней с даты исполнения Арендатором последнего из обязательств, указанных в п.п. 2.2.6., 2.2.7. настоящего Договора:

- внести изменения в государственный кадастр недвижимости и получить кадастровый паспорт Помещения на основании Технического плана изготовленного в соответствии с п. 2.2.7. настоящего договора;
- внести в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о новых характеристиках Здания/Помещения, на основании кадастрового паспорта Здания/помещения;
- предоставить Арендатору экземпляр кадастрового паспорта Помещения и выписку из ЕГРП, подтверждающую право собственности Арендодателя на Здание/помещение с учетом внесенных изменений;
- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.1.21. Нести ответственность за содержание части площади Помещения, в соответствии с Приложением №6 к настоящему Договору, а также нести расходы в части оплаты коммунальных и эксплуатационных платежей.

2.1.22. В течение срока действия настоящего Договора нести ответственность за содержание, эксплуатацию и необходимый ремонт входной группы в Здание, в состав которого входит Помещение.

2.1.23. В течение срока действия за свой счет обеспечивать благоустройство, прилегающей к Зданию, в котором расположено Помещение территории, в том числе осуществляемой в рамках городских программ, а также проводить работы по асфальтированию, прилегающей территории.

2.1.24. Не заключать Договоры, связанные с передачей в пользование третьим лицам других Помещений в Здании, деятельность которых, связана с сетевой торговлей продуктами питания, а также сетевой торговлей алкогольной продукцией.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.1, 1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки. Арендатор вправе отсрочить приемку Помещения и подписание акта в том случае, если состояние Помещения на момент его передачи не будет соответствовать требованиям п. 1.4. настоящего договора. На срок необходимый Арендодателю для устранения выявленных нарушений.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.3. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего договора.

2.2.4. Содержать Помещение, а также витринное остекление Помещения, выходящее на наружную стену Здания, в технически исправном состоянии, в том числе своевременно проводить текущий ремонт, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, следить за технической исправностью

оборудования, самостоятельно и за свой счет устранять неисправности, возникшие по вине Арендатора, согласно Приложению №6 к настоящему Договору.

2.2.5. Компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уборкой, прилегающей к Зданию, в состав которого входит Помещение, территории, при условии предоставления Арендодателем, подтверждающих документов, а также фактического исполнения обязанности, предусмотренной п. 2.1.15 настоящего Договора в следующем размере:

- В летний период (с 01 апреля по 30 сентября (включительно)) в сумме, не превышающей 3 546 (Три тысячи пятьсот сорок шесть) рублей ежемесячно, НДС не предусмотрен.
- В зимний период (с 01 октября по 31 марта (включительно)), в сумме, не превышающей 5 475 (Пять тысяч четыреста семьдесят пять) рублей ежемесячно, НДС не предусмотрен, в том числе, в указанную сумму также включена стоимость расходов по вывозу снега 8 куб. бункером один раз в месяц.

2.2.6. После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Помещения. Арендатор обязан в течение двенадцати месяцев, с даты завершения, указанных выше работ, предоставить Арендодателю оригиналы проектной и исполнительной документации, согласованной с уполномоченными органами/организациями. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в государственных и/или муниципальных органах, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по согласованию с уполномоченными органами/организациями проектной и исполнительной документации по произведенным работам Арендатора, возлагается на Арендодателя.

При этом в случае невозможности согласовать произведенную перепланировку Помещения по причине наличия иных перепланировок в Здании в состав которого входит Помещения, обязанность по согласованию произведенной Арендатором перепланировки возлагается на Арендодателя.

2.2.7. В срок не позднее двух месяцев с даты согласования Арендатором проектной и исполнительной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендатор обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический план Помещения, который должен отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство Помещения и передать подлинный его экземпляр Арендодателю. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в уполномоченных органах/организациях, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность. В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по изготовлению Технического плана Помещения возлагается на Арендодателя.

При этом в случае невозможности согласовать произведенную перепланировку Помещения по причине наличия иных перепланировок в Здании в состав которого входит Помещения, и невозможности получения вышеуказанных документов, обязанность по согласованию произведенной Арендатором перепланировки и поучению вышеуказанных документов возлагается на Арендодателя.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.

2.3.2. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором. В случае если инспектирование связано с необходимостью устранения аварийной ситуации инспектирование может быть осуществлено Арендодателем в необходимые для устранения аварии сроки с предварительным уведомлением Арендатора в разумный срок.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором части Помещения в субаренду площадью не более 5 кв.м. под цели, не запрещенные законодательством РФ.

2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Помещения в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, при условии, что работы будут производиться в соответствии с требованиями

строительных норм и правил. Арендатором будет получена вся необходимая предусмотренная законодательством разрешительная документация на производство работ в порядке, предусмотренном п.2.2.6, 2.2.7 настоящего Договора.

2.4.3. С даты подписания настоящего договора использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

2.4.4. В любое время проверять правильность счетов, выставяемых на оплату Арендодателем.

2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения здания, в котором расположено Помещение (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. 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 Помещении.

2.4.8. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени, в присутствии представителя обслуживающей организации.

2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить согласованные с Арендодателем в соответствии с приложением №3 к настоящему договору строительные и отделочные работы в Помещении, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Помещения (в соответствии с Приложением № 3), установка дверей внутри Помещения, установка оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит – систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы необходимые Арендатору в рамках Приложения №3 к настоящему Договору.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату.

Арендная плата состоит из Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.

Арендная плата устанавливается за Помещение в целом. Изменение площади Помещения в результате произведенной Арендатором перепланировки, либо в случае отказа от использования части площадей арендуемого Помещения не является основанием для изменения размера арендной платы.

3.2. Ежемесячная величина Минимальной ставки и Процентной ставки арендной платы составляет:

3.2.1. В течение первых 2 (двух) месяцев аренды, исчисленных с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы составит **3 000 000 (Три миллиона) рублей, без НДС** т.к. Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.

При этом, под первым месяцем аренды понимается период с даты подписания сторонами Акта приема-передачи помещения по последний день календарного месяца в котором такой акт был подписан, и, в случае если такой период составит менее полного календарного месяца. Под последующими месяцами аренды понимаются полные календарные месяцы.

Минимальная ставка арендной платы в первый месяц аренды уплачивается в размере пропорциональном количеству дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи помещения по последний день календарного месяца в котором такой акт был подписан.

В течение первых восьми месяцев аренды Процентная ставка арендной платы не начисляется и не уплачивается.

3.2.2. До государственной регистрации настоящего Договора арендная плата определяется в следующем порядке:

- За третий, четвертый, пятый, шестой, седьмой, восьмой месяцы аренды, исчисленные с даты подписания Акта приема – передачи по настоящему Договору Ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы составит **1 900 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей, без НДС** т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
- начиная с девятого месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, составит **2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей, без НДС** т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.

- Начиная с 9 (девятого) месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 7% (семь) процентов от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц.
- 3.2.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора арендная плата определяется в следующем порядке:**
- За третий, четвертый, пятый, шестой, седьмой, восьмой месяцы аренды, исчисленные с даты подписания Акта приема – передачи по настоящему Договору Ежемесячная величина Минимальной ставки арендной платы составит **2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей**, без НДС т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
 - начиная с девятого месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору, составит **3 000 000 (Три миллиона) рублей**, без НДС т.к. Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
 - Начиная с девятого месяца аренды, исчисленного с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Ежемесячная Процентная ставка арендной платы составляет 7% (семь) процентов от Товарооборота, очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за вычетом Минимальной ставки арендной платы за оплачиваемый месяц.
- 3.3.** На момент подписания настоящего договора, Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения.
В случае перехода Арендодателя на общий режим налогообложения, в соответствии с которым он будет являться плательщиком НДС, подлежащего начислению на стоимость услуги, размер арендной платы подлежит увеличению на величину НДС.
При этом Арендодатель уведомляет Арендатора о переходе на иную систему налогообложения в течение 3 (трех) дней с момента перехода на иную систему налогообложения.
- 3.4.** Под термином «Товарооборот» применительно к настоящему договору Стороны понимают сумму выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором товаров в Помещении через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, 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 Помещении;
 - Скидки при уплате наличными и прочие скидки, бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей);
 - Все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Товарооборота;
 - Скидки для персонала;
 - Доходы от сдачи Помещения или его часть в субаренду;
 - Доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, доходы от размещения платежных терминалов.
- 3.5.** Арендатор обязуется по запросу Арендодателя представлять последнему справку о сумме выручки за оплачиваемый месяц от розничной продажи товаров в магазине, расположенном в Помещении.
- 3.6.** Оплата ежемесячной Процентной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
Оплата ежемесячной Минимальной ставки арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.
Оплата ежемесячной Минимальной ставки арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.
- 3.7.** Стороны установили, что отсрочка (рассрочка) оплаты денежных средств не является кредитом и проценты за период пользования денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.

- 3.8. С даты подписания Акта приема-передачи Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горчим и холодным водоснабжением, канализацией, используемых Арендатором. Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Помещении, а в случае отсутствия или неисправности приборов учета - пропорционально площади Помещения к общей площади Здания, в котором расположено Помещение, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от ресурсоснабжающих организаций.
- 3.9. Компенсация затрат Арендодателя предусмотренная п.3.8. настоящего договора, осуществляется Арендатором ежемесячно на основании выставленного Арендодателем счета, счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения), акта выполненных работ, с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендатором указанных документов от Арендодателя.
В случае аренды части здания 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.
- 3.10. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.11. Если первый и/или последний календарные месяцы аренды являются неполными месяцами аренды, то арендная плата рассчитывается за первый календарный месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня расторжения договора.
- 3.12. В случае неисполнения Арендодателем условий, указанных в п.2.1.12. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателем обязательств указанных в п.2.1.12. 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.2.1.12. настоящего договора.
- 3.13. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов указанных в п.3.9. 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.
- 3.14. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы и компенсации коммунальных платежей считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета Банка Арендатора.
- 3.15. При изменении площади Помещения в связи с произведенной Арендатором перепланировкой (переустройством), размер арендной платы не меняется.
- 3.16. Стороны согласовали, что любое изменение арендной платы в течение срока действия настоящего Договора, не предусмотренное условиями настоящего Договора осуществляется исключительно по соглашению Сторон.
- 3.17. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.18. В случае наступления обстоятельств (наступление которых не связано с действиями, за которые несет ответственность Арендатор препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.
- 3.19. Стороны согласились, что ежемесячная величина арендной платы за пользование и владение Помещением будет составлять 1000 (одна тысяча) рублей. НДС не облагается, начиная с даты указанной в полученном Арендодателем от Арендатора Уведомлении, с приложением копии Акта (в том числе подписанного в одностороннем порядке Арендатором, при отказе

Арендодателя от его подписания) и иных документов, свидетельствующих о наличии следующих обстоятельств, возникших в течение срока действия настоящего договора:

- Наличие препятствий к пользованию Помещения в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения, в том числе неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.1.5. настоящего договора.
- 3.20. Несмотря на положения настоящего договора об ином, Стороны договорились, что в случае невозможности осуществления розничной торговли в Помещении алкогольной и спиртосодержащей продукцией по вине Арендодателя, либо 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 продукцией по вине Арендодателя, размер ежемесячной величины арендной платы по настоящему договору снижается на 20 % (двадцать) процентов от текущей ежемесячной величины арендной платы. В случае, указанном в настоящем пункте, изменённый размер Ежемесячной величины арендной платы устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Арендодателем уведомления с приложением копии решения об отказе в выдаче, приостановлении, прекращении, аннулировании лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукцией, выданным уполномоченным органом в сфере выдачи, приостановления, прекращения, аннулирования лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукцией. Условия настоящего пункта применяются также в случаях размещения в помещениях, находящихся в собственности Арендодателя, третьих лиц, деятельность, которых препятствует получению, либо влечет аннулирование ранее выданной лицензии на торговлю алкогольной и спиртосодержащей продукцией.
- 3.21. Начиная со **2 (второго)** года с момента подписания Акта приема-передачи Помещения, по настоящему договору аренды Арендодатель вправе не чаще **1 (один)** раза в год увеличить размер ежемесячной Минимальной ставки арендной платы, но на величину, не превышающую **5 (пять) процентов** от предыдущего установленного размера Минимальной ставки арендной платы путем направления Арендатору уведомления не позднее чем за **2 (два)** месяца до даты изменения размера Минимальной ставки арендной платы.
- 3.22. В течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору Арендатор перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **6 000 000 (Шесть миллионов) рублей, НДС не предусмотрен**, который засчитывается в счет оплаты Минимальной ставки арендной платы по настоящему Договору полностью за десятый и одиннадцатый месяцы аренды, а в случае нерегистрации настоящего Договора частично за двенадцатый месяц аренды по настоящему Договору.
- 3.23. В случае неисполнения Арендодателем п. 2.1.24 настоящего Договора Ежемесячная величина арендной платы подлежит снижению на 10% от действующей ставки арендной платы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 4.3. В случае необеспечения Помещения не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 6 (шести) суток Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Помещения вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы месячной величины арендной платы за каждый календарный день необеспечения Помещения коммунальными услугами. Указанные в настоящем пункте санкции в виде неустойки не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, а также в случае необеспечения помещения коммунальными услугами по вине коммунальных служб. Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия в Помещении горячего водоснабжения, связанного с плановыми отключениями.

- 4.4. В случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы, предусмотренной настоящим договором, Арендодатель вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.
- 4.5. В случае привлечения Арендатора к административной или иной ответственности за нарушения, возникшие по вине Арендодателя, Арендодатель обязуется устранить указанные нарушения и возместить Арендатору документально подтвержденные финансовые расходы, связанные с привлечением Арендатора к ответственности.
При этом сохраняется следующий порядок уведомления Арендодателя о вынесенных предписаниях:
- Арендатор направляет в адрес Арендодателя документы, подтверждающие заявленные претензии со стороны государственных/муниципальных органов/служб за нарушения возникшие по вине Арендодателя, в 5 (пяти) дневный срок с момента получения указанных документов Арендатором.
 - В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов от Арендатора, Арендодатель либо принимает решение об устранении, указанных в предписании нарушений, в случае если указанные нарушения возникли по вине Арендодателя, либо принимает решение обжаловать вышеуказанные предписания уполномоченных органов, либо представляет Арендатору письменный мотивированный отказ ввиду отсутствия виновных действий со стороны Арендодателя.
 - В случае, если Арендодатель принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендатора в течение 5 (пяти) дней с момента поступления обращения Арендатора, а также известить Арендатора о полученных результатах.
 - Для обжалования решений Арендатор обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендодателю доверенность на представление интересов Арендатора в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендодатель. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа Арендодатель обязан устранить выявленные государственными/муниципальными органами нарушения в сроки указанные в предписании, а также возместить Арендатору суммы штрафов, при их наложении.
- 4.6. В случае привлечения Арендодателя к административной или иной ответственности за нарушения, возникшие по вине Арендатора, Арендатор обязуется устранить указанные нарушения и возместить Арендодателю документально подтвержденные финансовые расходы, связанные с привлечением Арендодателя к ответственности.
При этом сохраняется следующий порядок уведомления Арендатора о вынесенных предписаниях:
- Арендодатель направляет в адрес Арендатора документы, подтверждающие заявленные претензии со стороны государственных/муниципальных органов/служб, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, в 5 (пяти) дневный срок с момента получения указанных документов Арендодателем.
 - В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов от Арендодателя, Арендатор либо принимает решение об устранении, указанных в предписании нарушений, в случае если указанные нарушения возникли по вине Арендатора, либо принимает решение обжаловать вышеуказанные предписания уполномоченных органов, либо представляет Арендодателю письменный мотивированный отказ ввиду отсутствия виновных действий со стороны Арендатора.
 - В случае, если Арендатор принял решение об обжаловании данного решения, он обязан известить об этом Арендодателя в течение 5 (пяти) дней с момента поступления обращения Арендодателя, а также известить Арендодателя о полученных результатах.
 - Для обжалования решений Арендодатель обязан в 3 (Трех) дневный срок выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя в судебных и государственных органах. Издержки на обжалование несет Арендатор. В случае признания компетентным органом правомерным решение уполномоченного органа Арендатор обязан устранить выявленные государственными/муниципальными органами нарушения в сроки указанные в предписании, а равно возместить Арендодателю наложенный на него штраф в объеме, предусмотренном органом, вынесшим соответствующее предписание о наложении штрафа, либо в соответствии с решением суда.
- 4.7. Стороны согласовали, что в случае привлечения Арендатора к ответственности за неисполнения Арендодателями обязательства, предусмотренного п. 2.1.15 настоящего Договора, а равно наложение штрафа на Арендатора, Арендодатель компенсирует, предъявленные Арендатору штрафы.

При не компенсации указанных штрафов Арендодателем Арендатор вправе зачесть их в счет арендной платы по настоящему Договору.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Срок аренды по настоящему договору составляет 10 (десять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами. Настоящий договор подлежит государственной регистрации.
- 5.3. Стороны договорились, что с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации, настоящий договор действует как краткосрочный договор аренды, заключенный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его подписания. Если по истечении 11 (Одиннадцати) месяцев факт государственной регистрации настоящего Договора будет отсутствовать, Стороны повторно заключают договор аренды на условиях настоящего Договора на последующий 11 (одиннадцати) месячный срок, не менее 10 (десяти) раз, но не более чем до истечения 10 (десяти) лет с даты подписания Сторонами настоящего договора аренды.
- 5.4. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца.
- 5.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней в случаях:
- когда Арендодатель создает Арендатору препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и не устраняет допущенные нарушения после предъявления Арендатором письменного требования об их устранении в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней;
 - переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, 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., 2.1.9. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней, и/или
 - наличия обстоятельств, связанных с действиями Арендодателя, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости.
- 5.6. Арендодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора в следующих случаях:
- если Арендатор в течение 2 (двух) и более месяцев подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
 - Арендатор существенно ухудшает Помещение;
 - Арендатор пользуется Помещением не по назначению, установленному в п. 1.2. настоящего договора.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

- 6.1. Арендодатель обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендатору необходимый со стороны Арендодателя пакет документов (в том числе, но не ограничиваясь оригинал кадастрового паспорта Помещения, при необходимости по дополнительному запросу Арендатора) необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендодатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендатора, и документами, необходимыми со стороны Арендодателя на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Сторона, инициирующая заключение дополнительных соглашений к настоящему договору, обязуется самостоятельно своими силами и за свой счет осуществлять подачу на государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты их подписания, при условии представления другой Стороной документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.
- 6.4. Арендатор обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендодателю необходимый со стороны Арендатора пакет документов, необходимых, для государственной регистрации настоящего договора.

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 документов технической инвентаризации;
 - Приложение № 2 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
 - Приложение № 3 – Планировка Помещения после перепланировки;
 - Приложение № 4 – Состояние помещения на момент его передачи от арендодателя к арендатору;
 - Приложение № 5 – Границы зоны ответственности Арендатора по уборке территории;
 - Приложение № 6 – Схема разграничения ответственности по содержанию и эксплуатации Помещения, а также места размещения охладителей
 - Приложение № 7 – Смета на проведение РСР.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	Акционерное общество «ЕЛЕНА ПЛЮС»	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Адрес регистрации:	105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110	191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92
Адрес для корреспонденции:	105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110	142784, Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево стр.4, подъезд 23, ячейка 1661, Тел. 8 (495) 662-88-88
ОГРН	1027700578168	1027809237796
ИНН / КПП:	7719045300/771901001	7825706086 / 784601001
Расчетный счет:	40702810738340101297	40702810202200001152
Наименование банка:	Московский банк Сбербанка России ОАО	АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет:	30101810400000000225	30101810200000000593
БИК	044525225	044525593

от Арендодателя:
Генеральный директор



/Якоб В.Н./

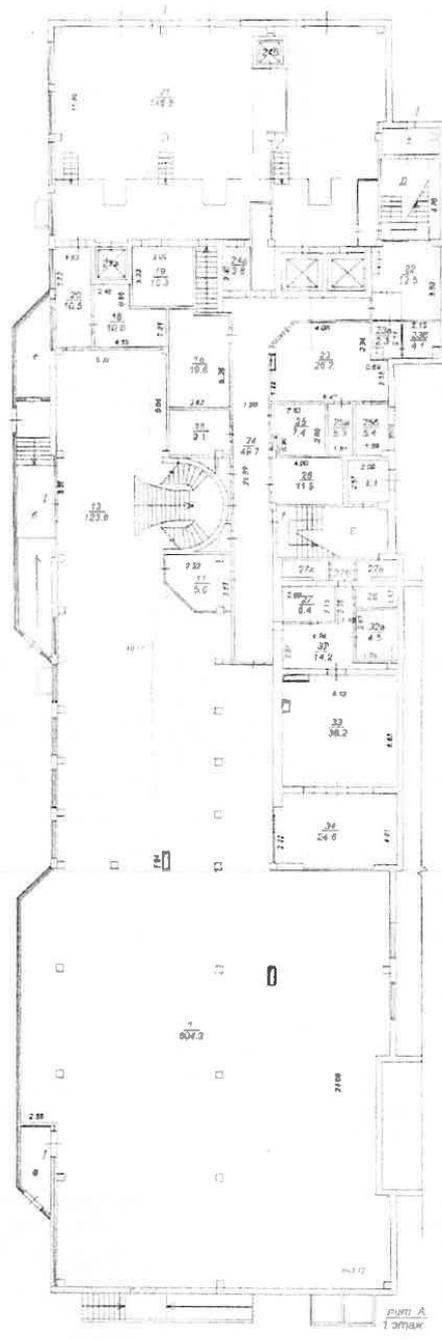
от Арендатора:
по Доверенности



/Виноградова С.А./

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » 2016 г.

Копия документов технической инвентаризации



1

Копия документов технической инвентаризации

Экспликация к поэтажным планам помещений

Этаж	Классификация	Номер помещения	Наименование помещений	Площадь помещений по плану	Площадь			Площадь по плану	Примечание		
					общая	используемая	эксплуатационная				
I	I	1	ком. помещение	604,1	604,1						
		11	кабинет	3,6	3,6						
		12	ком. помещение	123,8	123,8						
		13	кабинет	9,1	9,1						
		14	кабинет	19,6	19,6						
		15	кабинет	19,8	19,8						
		16	кабинет	19,3	19,3						
		17	коридор	19,5	19,5						
		18	электрощитовая	146,8	146,8						
		19	техническое	3,0	3,0						
		20	техническое	1,9	1,9						
		21	кабинет	12,5	12,5						
		22	электрощитовая	26,7	26,7						
		23	техническое	2,3		2,3					
		24	кабинет	4,1	4,1						
		25	коридор	19,7		19,7					
		26	коридор	3,8		3,8					
		27	фасадный	7,1	7,1						
		28	фасадный	8,3	8,3						
		29	фасадный	5,4	5,4						
		30	электрощитовая	11,9		11,9					
		31	фасадный	6,1	6,1						
		32	санузел	2,3		2,3					
		33	электрощитовая	1,7		1,7					
		34	санузел	2,3		2,3					
		35	ком. помещение	2,3		2,3					
		36	коридор	14,7		14,7					
		37	техническое	1,5	1,5						
		38	ком. помещение	38,2		38,2					
		39	ком. помещение	24,0		24,0					
				Итого по этажу №1:			1170,8	1042,1	128,7		
		I	I	Д	лестн. клетка	15,5		15,5			
				Е	лестн. клетка	16,4		16,4			
				Е1	техническое	5,4		5,4			
		Всего по I этажу:			1208,1	1042,1	166,0				

от Арендодателя:
Генеральный директор
ЕЛЕНА
МАХОВИЧ
/ Яков В.Н. /

от Арендатора
по доверенности
"Агроторг"
"Agrotorg"
/ С.А.Виноградов./

Приложение № 2
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов



от Арендодателя:
Генеральный директор

/ Якоб В.Н. /



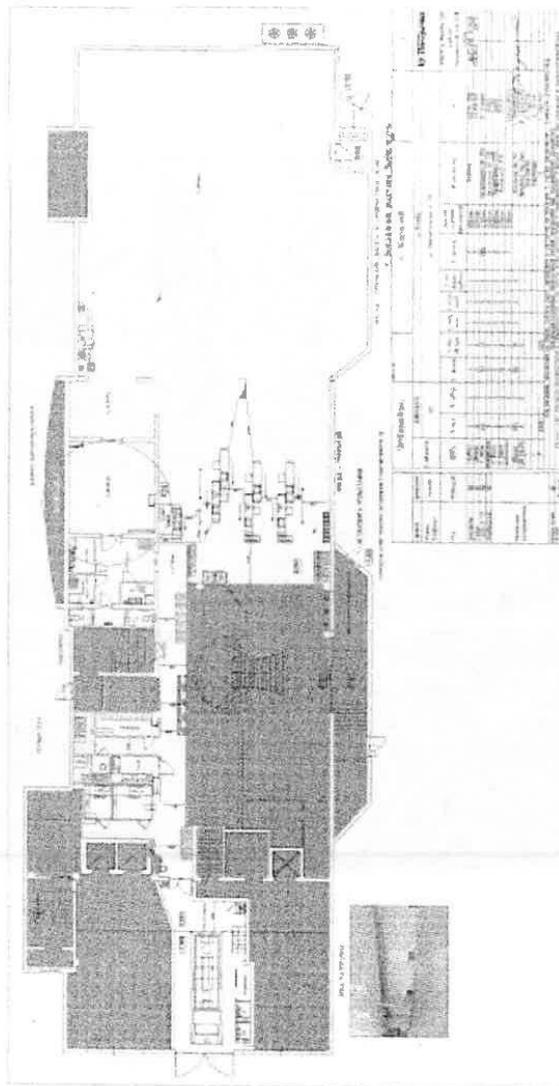
от Арендатора:
по доверенности

/С.А. Виноградов./



Приложение № 3
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Планировка Помещения после перепланировки



от Арендодателя:
Генеральный директор

/ Якоб В.Н. /

от Арендатора
по доверенности

/ С.А. Виноградов. /

Приложение № 4
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Состояние помещения на момент его передачи от арендодателя к арендатору

На момент подписания Акта Помещение находится в следующем техническом состоянии:

1. Общее состояние Помещения:
 - 1.1. Состояние и отделка стен: удовлетворительное.
 - 1.2. Состояние и отделка потолка: удовлетворительное.
 - 1.3. Состояние и отделка пола: удовлетворительное.
2. Помещение оборудовано следующими инженерными коммуникациями:
 - 2.1. Наличие и состояние системы отопления: в наличии, работоспособность не проверена.
 - 2.2. Наличие и состояние системы водоснабжения: в наличии, состояние - рабочее.
 - 2.3. Наличие и состояние системы электроснабжения: - рабочее.
 - 2.4. Наличие и состояние системы вентиляции: отсутствует.
 - 2.5. Наличие и состояние системы кондиционирования: отсутствует.
 - 2.6. Наличие и состояние системы канализации: в наличии, состояние - рабочее.
3. Помещение оснащено следующими техническими средствами:
 - 3.1. Наличие и состояние средств пожарной сигнализации: отсутствует.
 - 3.2. Наличие и состояние средств охранной сигнализации: отсутствует.

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Якоб В.Н. /

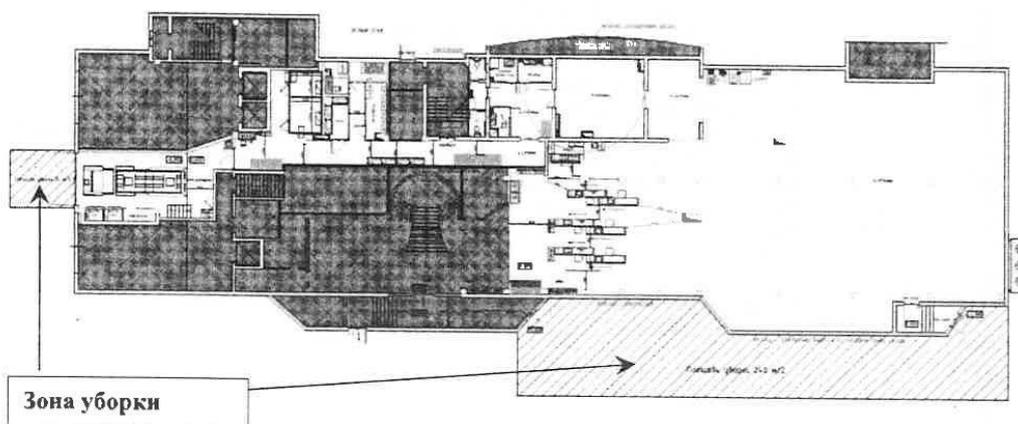
от Арендатора:
по Доверенности



/С.А. Виноградов./

Приложение № 5
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Границы зоны ответственности Арендатора по уборке территории.



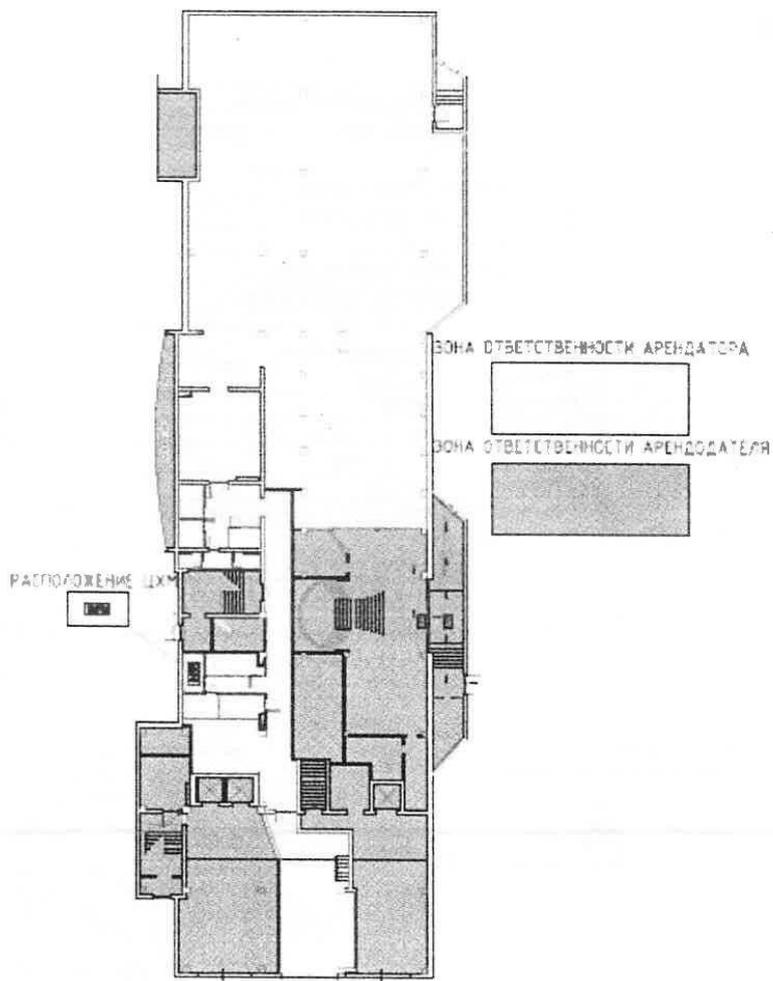
В зону ответственности арендатора входит уборка на расстоянии 5 метров указанная на схеме, всего 265 м2

от Арендодателя:
Генеральный директор
Е.И.КА
И.И.С.
/ Якоб В.Н. /

от Арендатора:
по доверенности
ООО «Агроторг»
/ С.А. Виноградов. /

Приложение № 6
к Договору аренды нежилого помещения
№ 8753 от « » _____ 2016 г.

Акт разграничения ответственности по содержанию и эксплуатации Помещения



от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Якоб В.Н. /

от Арендатора
по доверенности



/ С.А. Виноградов /

Приложение №
к Договору аренды нежилого помещени
№ 8753 от « » _____ 2016 г

Смета на проведение РСР

Наименование работ	Руб. (вкл. НДС)
Демонтаж зданий, строений, сооружений	497 589,00
Прочие	128 396,15
Устройство каркаса здания	130 258,94
Устройство наружных стен	513 945,00
Устройство полов	1 666 499,40
Устройство окон и витражей	91 432,95
Устройство входных дверей и ворот	86 134,87
Устройство и отделка внутренних стен, потолков и перегородок	3 382 721,10
Канализация	247 713,44
Система отопления	114 639,67
Кондиционирование	832 793,81
Система водоснабжения	200 901,60
Система вентиляции	942 253,25
Электрооборудование. Электроснабжение и освещение	2 184 926,94
Внутренние системы	2 369 729
Благоустройство в пределах красных линий	62 572,66
ИТОГО	13 452 507,80

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Якоб В.Н. /

от Арендатора:
по доверенности



/ С.А. Виноградов. /

от Арендодателя: Генеральный директор / Яков В.Н. /	от Арендатора: по Доверенности / Виноградова С.А. /
------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------



**Акт приема – передачи нежилого помещения
по Договору №8753 аренды нежилого помещения
от «5» Сентября 2016года**

город Москва

« 11 » Сентября 2016 года

Акционерное общество «ЕЛЕНА ПЛЮС» зарегистрированное 26.12.1991 года Государственным учреждением Московской регистрационная палата, ОГРН 1027700578168, ИНН/КПП 7719045300/771901001, адрес местонахождения: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д.110, в лице Генерального директора Якоба Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, **именуемое в дальнейшем «Арендодатель»**, 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 Виноградова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Сидоровым Кириллом Евгеньевичем «28» декабря 2015г. и зарегистрированной в реестре за №11-5634, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

В соответствии с условиями Договора №8753 аренды нежилого помещения от 5 Сентября 2016 года арендодатель передал, а арендатор принял **нежилые помещения, общей площадью 894,1 (Восемьсот девяносто четыре целых одна десятая) квадратных метров** (далее – «Помещение»),

В Помещение входят комнаты Лит. А, этаж: 1, помещение № 1, номера комнат № 1(604,3 кв.м), часть комнаты 13 (30,5 кв.м), часть комнаты 21 (65 кв.м), 23 (26,2 кв. м), 24 (49,7 кв.м). 24а (3,8 кв.м), 25 (7,4 кв.м), 25а (5,3 кв.м), 25б (5,4 кв.м), 27 (6,4 кв.м), 27а (2,3 кв.м), 27б (1,7 кв.м), 27в (2,3 кв.м), 28 (2,3 кв.м), 32 (14,2 кв.м), 32а (4,5 кв.м), 33 (38,2 кв.м), 34 (24,6 кв.м), расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1».

Помещение входит в состав помещений общей площадью 2024,3 кв. метра с кадастровым номером 77:10:007001:3750, условным номером 77-77-05/041/2010-698, принадлежащих Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 14 мая 2010 года серия 77 АМ №443084, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве.

Помещение на момент передачи находится в следующем техническом состоянии:

1. Общее состояние Помещения:

- А) Состояние и отделка стен хор.
- Б) Состояние и отделка потолка хор.
- В) Состояние и отделка пола хор.

2. Помещение оборудовано следующими инженерными коммуникациями:

- А) Наличие и состояние системы отопления в наличии
- Б) Наличие и состояние системы водоснабжения в наличии
- В) Наличие и состояние электроснабжения в наличии
- Г) Наличие и состояние системы кондиционирования (вентиляция) +

3. Помещение оснащено следующими техническими средствами:

- А) Наличие пожарной сигнализации есть
- Б) Наличие охранной сигнализации —
- В) Наличие телефонного номера есть
- Г) На день подписания настоящего Акта показания узлов коммерческого учета составляют:

Вид счетчика	№ счетчика	Показания
Счетчик электроэнергии		
Счетчик электроэнергии		
Счетчик ХВС		
Счетчик ГВС		

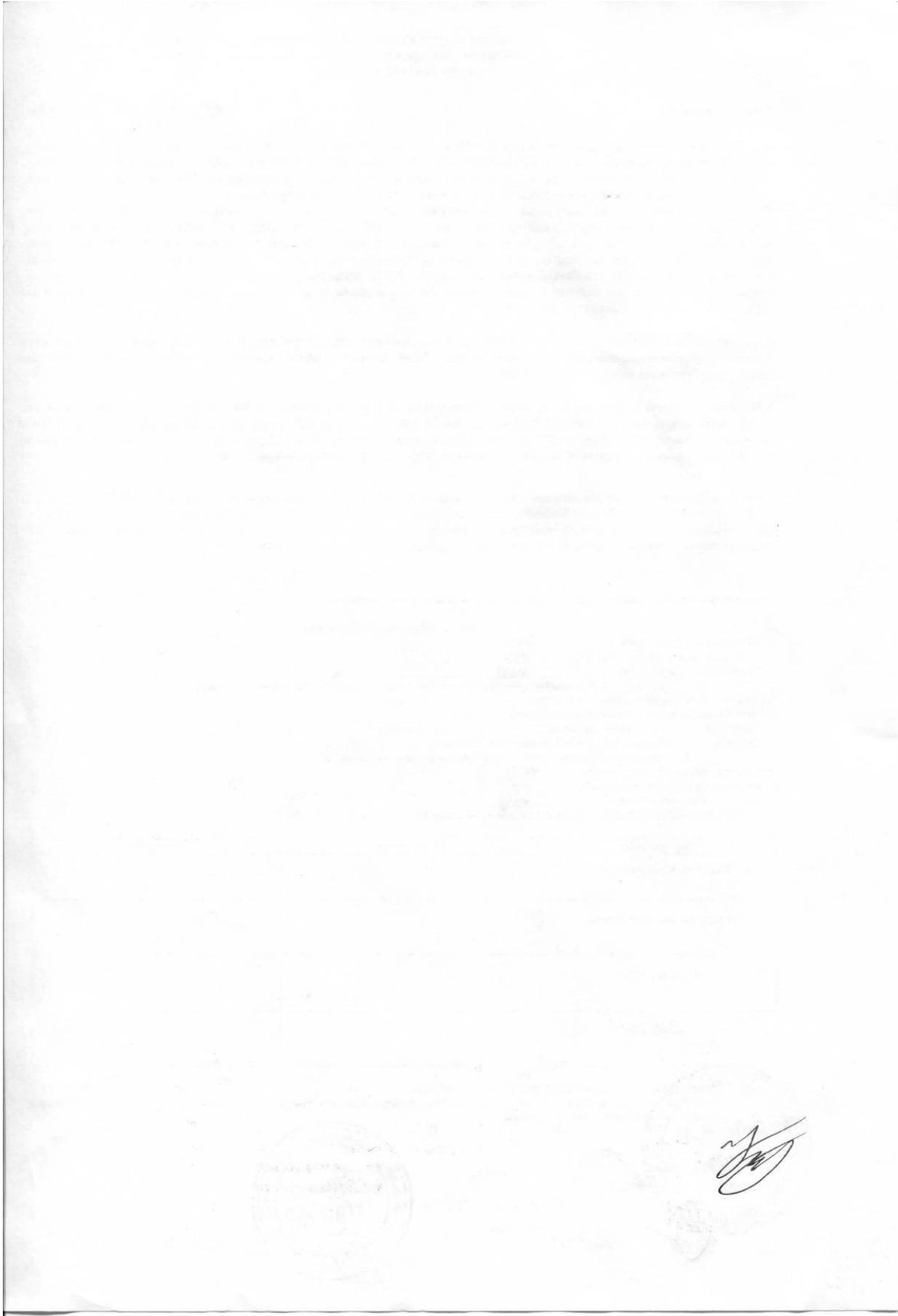
- 1. Претензий по состоянию Помещения арендатор не имеет.
- 2. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя и один – для Арендатора.

от Арендодателя:
Генеральный директор

/Якоб В.Н. /

Подписи Сторон:
от Арендатора:
по Доверенности

/С.А. Виноградов/



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 8753 НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 05 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА**

г. Москва

«12» марта 2018г.

Индивидуальный предприниматель Фатахов Эдуард Борисович, дата рождения 14.05.1996г., место рождения: гор. Москва, паспорт 45 16 644682, выдан отделом УФМС России по г. Москве по району Пресненский 27.05.2016г., код подразделения 770-008, проживающий по адресу: г. Москва, Скатертный переулок, д. 11, кв. 4, ИНН 770704503854, ОГРНИП: 315774600291562, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 128448 от «28» декабря 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 78997, ОГРН 1027809237796 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от «10» декабря 2002 года выдано на бланке: серия 78 № 004019909), ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес места нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Березной Александра Алексеевича, действующего на основании Доверенности от «08» февраля 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-Н/77-2018-7-395, удостоверенной Сигал Катериной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексея Сергея Дмитриевича, также данас именуемый в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона» / «Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее по тексту – «Соглашение»/ «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года (далее по тексту - «Договор аренды»), заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации 77:03:0005015:6085-77/003/2017-2 от 04 декабря 2017 года на основании заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «ЕЛЕНА ПЛЮС» и гр. РФ Фатаховым Э.Б. договора купли-продажи нежилого помещения от 29.11.2017г., преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» вышеуказанного Договора аренды изложить и читать в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возможное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью 923,4 (Девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) квадратных метров (далее - «Помещение»), расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости содержится запись регистрации № 77:03:0005015:6085-77/003/2017-2 от 04 декабря 2017 года. Выписка из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору».

3. Приложение № 1 к Договору читать в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 04.12.2017г..

5. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим Договором аренды.

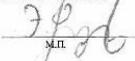
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один выдается Арендодателю, один – Арендатору, один находится в регистрирующий орган.

8. Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения являются:

– приложение № 1: выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель Фатахов Эдуард Борисович
Адрес : 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4
ИНН 770704503854
ОГРНИП: 315774600291562
в банке АКБ «ДЕРЖАВА» ПАО
(ИНН 7729003482, КПП 997950001),
г. Москва
р/сч 40802810900000000198
к/сч 30101810500000000675
БИК 044583675


_____/ Э.Б. Фатахов /
МП

Арендатор
ООО «Агроторг»
Представитель по доверенности
Березной Александр Алексеевич
Адрес (место нахождения): 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92
ИНН/КПП: 7825706086/784101001
ОГРН: 1027809237796
_____/ А.А. Березной /
МП



Приложение №1
к Дополнительному соглашению №1 от 12.03.2018 года
к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05.09.2016г.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.04.2018 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
10.04.2018 № 99/2018/92447186	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Кадастровый номер:	77:03:0005015
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017
Риски присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105203 Москва, ул.Первомайская, д 110, строен 1
Площадь:	923.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	40788018.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
10.04.2018 № 99/2018/92447186	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005015:1031
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:10:0007001:3750
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
10.04.2018 № 99/2018/92447186	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отчеты:	Сведения необходимые для записи раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОПЕЙКА-МОСКВА" ИНН 7715196234

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов :
10.04.2018	№ 99/2018/92447186		
Кадастровый номер	77:03-0065015-6085		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Фатахов Эдуард Борисович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03-0065015-6085-77/003/2017-2 от 04.12.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Первомайская, д.110, строки 1; часть объекта общей площадью 894, 1 кв.м: 1) этаж 1, помещение I - комната 1; назначение: нежилое, площадь 604, 3 кв.м 2) этаж 1, помещение I - комната 34; назначение: нежилое, площадь 24, 6 кв.м 3) этаж 1, помещение I - комната 21; назначение: нежилое, площадь 146, 8 кв.м 4) этаж 1, помещение I - комната 24; назначение: нежилое, площадь 49, 7 кв.м 5) этаж 1, помещение I - комната 23; назначение: нежилое, площадь 26, 2 кв.м 6) этаж 1, помещение I - комната 24а; назначение: нежилое, площадь 3, 8 кв.м 7) этаж 1, помещение I - комната 25; назначение: нежилое, площадь 7, 4 кв.м 8) этаж 1, помещение I - комната 25а; назначение: нежилое, площадь 3, 3 кв.м 9) этаж 1, помещение I - комната 25б; назначение: нежилое, площадь 5, 4 кв.м 10) этаж 1, помещение I - комната 27; назначение: нежилое, площадь 6, 4 кв.м 11) этаж 1, помещение I - комната 27а; назначение: нежилое, площадь 2, 3 кв.м 12) этаж 1, помещение I - комната 27б; назначение: нежилое, площадь 1, 7 кв.м 13) этаж 1, помещение I - комната 27г; назначение: нежилое, площадь 2, 3 кв.м 14) этаж 1, помещение I - комната 28; назначение: нежилое, площадь 2, 3 кв.м 15) этаж 1, помещение I - комната 32; назначение: нежилое, площадь 14, 2 кв.м 16) этаж 1, помещение I - комната 32а; назначение: нежилое, площадь 4, 5 кв.м 17) этаж 1, помещение I - комната 33; назначение: нежилое, площадь 38, 2 кв.м 18) этаж 1, помещение I - комната 13; назначение: нежилое, площадь 123, 8 кв.м		
3.1.1.			
дата государственной регистрации:	24.11.2017		
номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/037/2016-1248/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 помещения от 05.09.2016 №8753		
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовых актов и сведений о взыскании собственности, но не распоряжении заявления о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель

Э.Б. Фатахов Э.Б. Фатахов



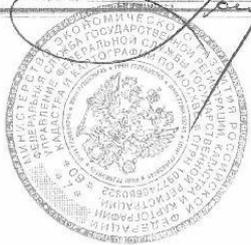
Арендатор:
По доверенности

А.А. Березной А.А. Березной

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация Федерация

Дата регистрации 14 МАЙ 2018
Номер регистрации 77-10/000/2007-3750-77/003/2018-6
Выполнитель ДИПЧЕНКО В. Ю. (Ф.И.О.)



gubc



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 8753 НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 05 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА**

г. Москва

«18» марта 2019г.

Индивидуальный предприниматель Фатахова Елена Степановна, дата рождения: 30.06.1975 года рождения, пол – женский, место рождения: г. Геленджик Краснодарского кр., паспорт гражданина РФ 45 00 326433, выдан 22.09.2000 года 83 Отделением милиции г.Москвы, код подразделения 773-012, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Скатертный пер. дом 11, кв.4. СНИЛС 128-310-837 40, именуемая в дальнейшем «Арендодатель 1»,

Индивидуальный предприниматель Фатахова Мария Борисовна, дата рождения: 28.03.1998 года, пол-женский, место рождения: гор. Москва, паспорт Гражданина РФ 45 18 589329, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ, выдан:30.03.2018, код подразделения 770-007, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Скатертный пер. дом 11, кв.4. СНИЛС 180-335-316 42, именуемая в дальнейшем «Арендодатель 2», совместно именуемые «Арендодатели»/ «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 128448 от «28» декабря 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 78997, ОГРН 1027809237796 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от «10» декабря 2002 года выдано на бланке: серия 78 № 004019909), ИНН 7825706086, КПП 784101001, адрес место нахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Кравченко Павла Анатольевича, действующего на основании Доверенности от «31» января 2019 года, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексеева Сергея Дмитриевича, и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-7-838, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны»

заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 (далее по тексту – «Соглашение»/ «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05 сентября 2016 года (далее по тексту – «Договор аренды»), заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделаны записи о регистрации 77:03:0005015:6085-77/003/2018-9 от 03 июля 2018 года и 77:03:0005015:6085-77/003/2018-8 от 03 июля 2018 года на основании заключенного между гр. РФ Фатаховым Э.Б. и его мамой Фатаховой Е.С., и его сестрой Фатаховой М.Б., договора дарения нежилого помещения от 01.06.2018г., преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.1. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» вышеуказанного Договора аренды изложить и читать в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество общей площадью 923,4 (Девятьсот двадцать три целых и четыре десятых) квадратных метров (далее – «Помещение»), расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д.110, стр.1, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

Помещение принадлежит Арендодателям на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости содержатся записи регистрации 77:03:0005015:6085-77/003/2018-9 от 03 июля 2018 года и 77:03:0005015:6085-77/003/2018-8 от 03 июля 2018 года. Выписки из ЕГРН является Приложением № 1 к настоящему Договору».

3. Пункт 3.1 раздела 3. «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» вышеуказанного Договора аренды изложить и читать в следующей редакции:

«3.1. За владение и использование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателям арендную плату, соразмерно доле в праве общей собственности (по ½ каждому).

Арендная плата состоит из Минимальной ставки арендной платы и Процентной ставки арендной платы.

Арендная плата устанавливается за Помещение в целом. Изменение площади Помещения в результате произведенной Арендатором перепланировки, либо в случае отказа от использования части площадей арендуемого Помещения не является основанием для изменения размера арендной платы.»

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 03.07.2018г.

5. Подача настоящего Дополнительного соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим Договором аренды.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых два выдаются Арендодателям, один – Арендатору, один находится в регистрирующем органе.

8. Стороны не имеют взаимных имущественных претензий, связанных с исполнением условий Договора.

9. . Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения являются:

– приложение № 1: выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

10. . Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель 1:

Индивидуальный предприниматель Фатахова Елена Степановна

Адрес : 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4

ИНН 770301567252

ОГРНИП: 318774600344418

в банке в АО «СМП Банк» г. Москва

р/сч 40802810000150001329

к/сч 30101810545250000503

БИК 044525503

_____ / Е.С. Фатахова /
М.П.

Арендодатель 2:

Индивидуальный предприниматель Фатахова Мария Борисовна

Адрес : 121069, г. Москва, Скатертный пер., д.11, кв.4

ИНН 770704663142

ОГРНИП: 318774600343713

в банке в АО «СМП Банк» г. Москва

р/сч 40802810000150001328

к/сч 30101810545250000503

БИК 044525503

_____ / М.Б. Фатахова /
М.П.

Арендатор

ООО «Агроторг»

Представитель по доверенности

_____ / П.А. Кравченко /
М.П.



Приложение №1
к Дополнительному соглашению №2 от 18.03.2019 года
к Договору аренды № 8753 нежилого помещения от 05.09.2016г.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Если вы заказываете выписку, зарегистрированную в Едином государственном реестре недвижимости, то выписка будет содержать информацию о зарегистрированных правах на объект недвижимости.

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		
Лист № 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
03.07.2018		
Кадастровый номер:	77-03-0085015-6085	
Номер кадастрового квартала:	77-03-0085015	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017	
Риски присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	105203 Москва, ул. Первомайская, д. 110, строка 1	
Площадь, кв. м:	923,4	
Назначение:	Нежилое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	40788018,50	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-03-0085015-1031	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Ситуационный план об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в формате "векторные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Фатихова Елена Степановна	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Булатов А. В.

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

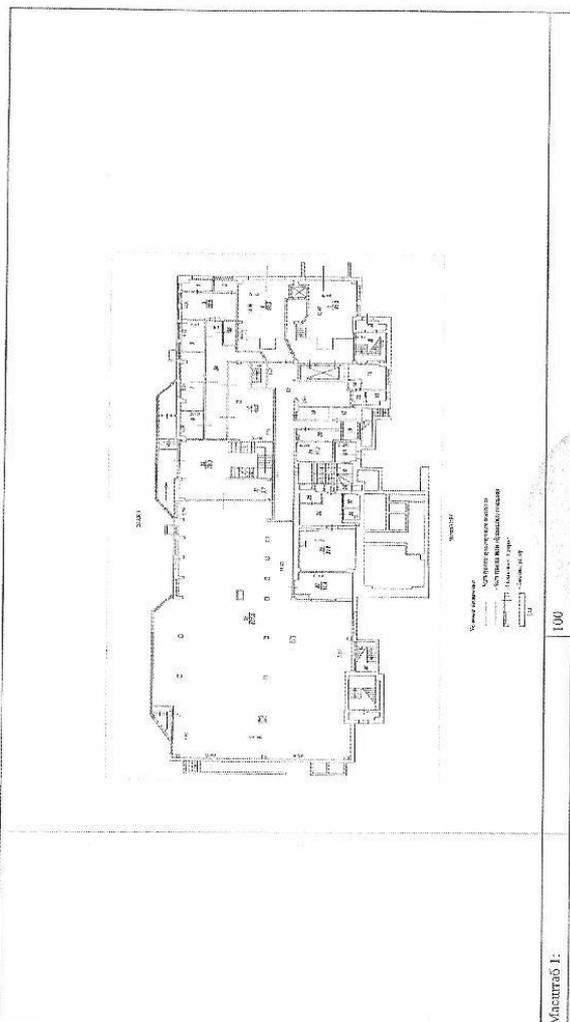
Листов 2

Итоговое	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
Лист № 2	Всего листов выписки: 2	Всего листов выписки: 2
03.07.2018		
Кадастровый номер:	77:03:0065015:6085	
1. Правообладатель (правообладатели):	Фатихова Елена Степановна, дата рождения: 30.06.1975, место рождения: Г. ТЕПЛУДЖИК КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 128-310-837 40, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 32643-3, выдан 22.09.2009 83 ОТДЕЛЕНИЕМ МИНИСТЕРСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОБОРОНЫ И ВОЕННЫХ ДЕЛ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:03:0065015:6085-77/03/2018-9 от 03.07.2018, доля в праве 1/2	
3. Документ-основание:	3.1. Договор дарения недвижимого имущества от 01.06.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Архива, г. Москва, ул. Паромовская, д.10, строна 1, часть объекта общей площадью 894,1 кв.м. этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 13, 21, 23, 24, 24а, 25, 25а, 25б, 27, 27а, 27б, 28, 32, 32а, 33, 34	
4.1.1. Вид государственной регистрации:	24.11.2017	
4.1.1. Номер государственной регистрации:	77:03:0065015:6085-77/03/2018-7	
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	10 лет с даты государственной регистрации	
4.1.1. Основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Агротерм", ИНН: 7825706086	
1. Правообладатель (правообладатели):	Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	1.2. Фатихова Мария Борисовна	
6. Сведения об осуществлении государственных регистраций:	Данные отсутствуют	
6.1. Дата вступления в силу закона о зрелости лица, органа:	Данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ	Бушанов А. В.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5
Плани расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение		
Лист № 03.07.2018	Раздел 5	Всего листов выписки 5
Кадастровый номер:	77:03:0005015:6085	Всего разделов 5

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



М.П. [Signature]

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ

Букалов А. В.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(далее - «наименование органа регистрации прав»)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Наименование		
Лист № 03.07.2018	Результат I	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	77:03:0063015:4085	
Номер кадастрового квартала:	77:03:0063015	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2017	
Риске присвоения межевого/технического/учетного номера:	данные отсутствуют	
Адрес:	105203 Москва, ул. Перовская, д. 110, стреев 1	
Площадь, м²:	923,4	
Наименование:	Целевое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, микрорайон:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	40788018,30	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0063015:4031	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений: специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Фотакхова Мария Борисовна	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.ЭКСПЕРТ	Буцанов А. В.	
(подпись специалиста)	М.П. (подпись)	

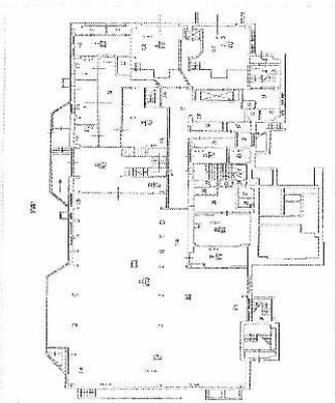
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		
Лист № 03.07.2018	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
Классификационный номер:	77:03:0005015:6085	
1. Правообладатель (правообладатели):	Федотова Мария Борисовна, дата рождения: 28.03.1988, место рождения: Г. МОСКВА, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 180-338-316 42, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 18 № 589329, выдан 30.03.2018 Г У МВД России по г. Москве, код подразделения 770-007	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, № 77:03:0005015:6085-77/003/2018-8 от 03.07.2018, доля в праве 1/2	
3. Документ-основание:	3.1. Договор дарения недвижимого имущества от 01.06.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Ареста, г. Москва, ул. Первомайская, д.110, строен.1, часть объекта общей площадью 894, 1 кв.м. Этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 13, 21, 23, 24, 24а, 25, 25а, 25б, 27, 27а, 27б, 28, 32, 32а, 33, 34	
дата государственной регистрации:	24.11.2017	
4. 4.1. номер государственной регистрации:	77:03:0005015:6085-77/009/2018-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	10 лет с даты государственной регистрации	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Артсер", ИНН: 7855706086	
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 05.09.2016 №8753	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Федотова Елена Степановна	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. права безвозмездного и/или с иными условиями пользования:	данные отсутствуют	
ДЛЯ ВНЕШНЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	М.П. Федотова М.Б.	
ДЛЯ ВНЕШНЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	М.П. Федотова М.Б.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, занятых на праве собственности

Этажность: 5
 Дата: 03.07.2018
 Категория земель: Промышленность, строительство
 Вид разрешенного использования: Промышленность, строительство
 Категория помещений: Промышленные, складские, торговые, административные, жилые, объекты складского назначения
 Вид назначения помещений: Промышленные, складские, торговые, административные, жилые, объекты складского назначения
 Номер этажа (этажи): Этаж № 5
 Номер кадастрового номера: 77/04/009/01/5/0085



Масштаб: 1:100
 ФИЛИАЛ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ
 ПАСПОРТНЫЙ КОДЕКС
 Брусилов А. В.

Арендодатель 1:
 ИП Фатахова Е.С.
 Адрес : 121069, г. Москва, Скагертный пер., д.11, кв.4
 ИНН 770301567252
 ОГРНИП: 318774600344418
 в банке в АО «СМП Банк» г. Москва
 р/сч 40802810000150001329
 к/сч 30101810545250000503
 БИК 044525503

М.П. / Е.С. Фатахова /

Арендодатель 2:
 ИП Фатахова М.Б.
 Адрес : 121069, г. Москва, Скагертный пер., д.11, кв.4
 ИНН 770704663142
 ОГРНИП: 318774600343713
 в банке в АО «СМП Банк» г. Москва
 р/сч 40802810000150001328
 к/сч 30101810545250000503
 БИК 044525503

М. П. / М.Б. Фатахова /

Арендатор
 ООО «Агроторг»
 Представитель по доверенности



Л.А. Кравченко /



053934

Акт сверки

взаимных расчетов за период: Январь 2017 г. - Июнь 2018 г.
 между ИП Фатахов Эдуард Борисович
 и ООО "Агроторг"
 по договору № 8753 от 05.09.2016 года

г. Москва
 Мы, нижеподписавшиеся, ИП Фатахов Эдуард Борисович, с одной стороны, и ООО "Агроторг" _____, с другой стороны, составили настоящий акт сверки в том, что состояние взаимных расчетов по данным учета следующее:

По данным ИП Фатахов Эдуард Борисович, RUB				По данным ООО "Агроторг", RUB			
Дата	Документ	Дебет	Кредит	Дата	Документ	Дебет	Кредит
Сальдо начальное				Сальдо начальное			
28.12.17	Оплата (58208 от . . .)		2 709 677,42				
31.12.17	Продажа (30 от 31.12.2017)	2 709 677,42					
15.01.18	Оплата (22311 от 15.01.2018)		3 000 000,00				
31.01.18	Продажа (1 от 31.01.2018)	3 000 000,00					
15.02.18	Оплата (4414 от 15.02.2018)		3 000 000,00				
28.02.18	Продажа (6 от 28.02.2018)	3 000 000,00					
15.03.18	Оплата (26056 от 15.03.2018)		3 000 000,00				
31.03.18	Продажа (11 от 31.03.2018)	3 000 000,00					
16.04.18	Оплата (78118 от 16.04.2018)		3 000 000,00				
30.04.18	Продажа (16 от 30.04.2018)	3 000 000,00					
15.05.18	Оплата (3197 от 15.05.2018)		3 000 000,00				
31.05.18	Продажа (21 от 31.05.2018)	3 000 000,00					
15.06.18	Оплата (51094 от 15.06.2018)		3 000 000,00				
30.06.18	Продажа (30 от 30.06.2018)	3 000 000,00					
Обороты за период		20 709 677,42	20 709 677,42	Обороты за период			
Сальдо конечное				Сальдо конечное			

По данным ИП Фатахов Эдуард Борисович на 30.06.2018 задолженность отсутствует.

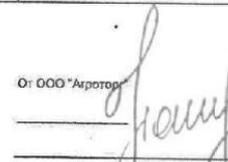
От ИП Фатахов Эдуард Борисович

М.П.


 (Фатахов Э.Б.)

От ООО "Агроторг"

М.П.


 Для актов сверки


ПО ДОВЕРЕННОСТИ
 НОВИЧЕНКОВА, И. И.

ИСПОЛНИТЕЛЬ
 ЛОСЕВА Н.А.
 8/831/220-04-20
 ДОб. 25 669

Данные о товарообороте магазина за период: январь 2018 г. – май 2019 г., расположенного в нежилом помещении, этаж № 1, по адресу: 105203, г. Москва, ул. Первомайская, д. 110, строен. 1, общей площадью 923,4 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005015:6085.

Наименование платежного периода	Величина выручки, руб.
январь.18	27 176 874,22
февраль.18	27 115 004,09
март.18	30 902 342,95
апрель.18	27 831 247,46
май.18	26 133 874,20
июнь.18	22 771 721,41
июль.18	21 021 118,33
август.18	21 148 331,96
сентябрь.18	22 327 667,60
октябрь.18	23 749 357,46
ноябрь.18	24 286 809,03
декабрь.18	30 296 131,42
январь.19	24 160 296,05
февраль.19	23 710 498,51
март.19	26 062 827,31
апрель.19	24 619 775,34
май.19	22 944 751,58