

## **ОТЧЕТ № 07-055**

### **об оценке рыночной стоимости объектов:**

1. Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
2. Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
3. Доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0022002:40 площадью 2100 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8А.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 13.04.2019

**Дата составления отчёта:** 15.04.2019

**Заказчик:** ООО «Будьте счастливы!» (ОГРН 1067759848936)

**Новосибирск, 2019 г.**

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>3</b>
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	3
<b>2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>4</b>
<b>3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>4</b>
3.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
3.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
3.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	4
3.4. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ)	4
3.5. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	4
3.6. ВИД СТОИМОСТИ	4
3.7. ДАТА ОЦЕНКИ	5
3.8. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
3.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	5
<b>4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b>	<b>5</b>
<b>5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>6</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>6</b>
6.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
6.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
6.2.1. Сведения об исполнителе	6
6.2.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	7
<b>7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>7</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b>	<b>8</b>
<b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>9</b>
<b>10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ</b>	<b>10</b>
10.1. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
<b>12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>32</b>
12.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	33
<b>13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 3 ПП. 83 И 14 И ФСО 1 П. 20).</b>	<b>35</b>
13.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ФСО 1 П. 15, 23, ФСО 3 ПП. 13, 15, ФСО 7, П.15, 24)	36
13.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	37
13.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД (ФСО 1 ПП. 14 И 22, ФСО 3 ПП. 13 И 15, ФСО 7 П. 22)	42
13.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ФСО 1, П.П. 13,21, ФСО 3 ПП. 13, 15, ФСО 7 П.П.15, 21, 23)	51
<b>14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8, ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15, 16, ФСО 7 П.П.26-30)</b>	<b>61</b>
<b>15. ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>65</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются объекты недвижимости:

4. Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
5. Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
6. Доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0022002:40 площадью 2100 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8А.

### 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости (округленно), без НДС, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А, без учета стоимости доли в праве аренды на земельный участок	64 427 900,0
Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А, без учета стоимости доли в праве аренды на земельный участок	49 755 500,0
Доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0022002:40 площадью 2100 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8А.	8 370 700,0

### 1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, оценщики пришли к заключению, что **Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов:**

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1034,3 м<sup>2</sup> – 68 760 700,0 (Шестьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят тысяч семьсот) рублей, в т.ч. доля в праве аренды земельного участка - 4 332 800,0 (Четыре миллиона триста двадцать две тысячи восемьсот) рублей.

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 963,9 м<sup>2</sup> – 53 793 400,0 (Пятьдесят три миллиона семьсот девяносто три тысячи четыреста) рублей, в т.ч. доля 15 в праве аренды земельного участка - 4 037 900,0 (Четыре миллиона тридцать семь тысяч девятьсот) рублей.

- доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка общей площадью 2100 м<sup>2</sup> (округленно) составляет - 8 370 700,0 (Восемь миллионов триста семьдесят тысяч семьсот) рублей.

## 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор № 06-055 на оказание услуг по оценке имущества от 11.04.2019г. между Заказчиком – ООО «Будьте счастливы!» (ИНН 7717573664) и Исполнителем – АНО «Экспертный центр».

## 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 3.1. Объект оценки

Объектами оценки являются объекты недвижимости:

1. Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
2. Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
3. Доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0022002:40 площадью 2100 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8А.

Информация об ограничениях и обременениях прав объектов оценки, представлена в п. 12.

### 3.2. Имущественные права на объект оценки

ООО «Будьте счастливы!» (ИНН 7717573664) – право собственности на помещения, доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка до 30.09.2047 г. по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.09.1998 № М-02-012322, дата регистрации 04.06.2013г.

### 3.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

### 3.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

На основании информации, полученной от Заказчика, результаты настоящего отчета будут использованы для цели информирования Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки.

### 3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Полученные в настоящем отчете результаты оценки, рекомендуется использовать в соответствии с п.3.4.

### 3.6. Вид стоимости

В настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки в соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

Рыночная стоимость объекта оценки – 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:

- 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.

### **3.7. Дата оценки**

Рыночная стоимость объекта оценки определяется по состоянию на 13 апреля 2019г.

### **3.8. Срок проведения оценки**

Начало - 11 апреля 2019 года.

Окончание – 15 апреля 2019 года.

### **3.9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Информации по обременению объектов оценки представлена в п. 12. Допущения и ограничения изложены в п. 7 настоящего отчета.

## **4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавшие данный Отчет Оценщики в своей работе следовали этическим принципам и профессиональным требованиям.

Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее, что Отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», утвержденные приказом МЭРТа РФ № 297 от 20.05.15 г.
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 298 от 20.05.15 г.
- «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 299 от 20.05.15 г.
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 611 от 25.09.15 г.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению всеми субъектами при осуществлении оценочной деятельности, что и является обоснование их использования.

Требования соответствия Стандартам также регламентируются Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98г.

Настоящим заявлением Оценщики удостоверяют нижеследующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и основываются на знаниях Оценщиков;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются их личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщиков не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям;
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знают район его нахождения;
- Оценщиками была произведена персональная инспекция оцениваемого имущества;
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- Все расчеты были выполнены с использованием таблиц Microsoft Office Excel без округления промежуточных итогов, в результате чего при проведении перерасчета на калькуляторе полученные итоги могут не совпасть.

## 5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с анализом всех существующих в практике оценки подходов: затратного, сравнительного анализа продаж и доходного. В процессе работы были собраны все необходимые данные. Нами был проведен анализ всей информации и величин стоимостей, полученных вышеперечисленными подходами, для того, чтобы прийти к заключению об окончательной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Процесс оценки включал в себя:

- Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона, города и района расположения объекта.
- Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другим объектам. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб Заказчика. Был проведён также поиск цен предложения на рынке аналогичных объектов.
- Применение подходов оценки объектов: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода /затратный, сравнительный и доходный/, являющихся стандартными.
- Подготовка отчёта об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчёта.

Таким образом, последовательность проведения оценки включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

## 6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 6.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик оценки	ООО «Будьте счастливы!»
Реквизиты	ИНН 7717573664, ОГРН 1067759848936
Юридический адрес	129515, Москва, ул. Академика Королева, 8А

### 6.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 6.2.1. Сведения об исполнителе

Оценщик	Автономная некоммерческая организация по оказанию правовых и экспертных услуг « <b>Экспертный центр</b> »
Реквизиты Оценщика	ИНН 5404487491; КПП 540401001 р/сч. 40703810023240000008 в филиал "Новосибирский" ПАО "АЛЬФА-БАНК" г.Новосибирск; Кор.счет 30101810600000000774; БИК 045004774; ОГРН 1135476100561.
Место нахождения оценщика	630136, г.Новосибирск, ул.Пархоменко, дом 72, к. 350 630032, г.Новосибирск, Горский микрорайон, 86
Почтовый адрес	630136, г.Новосибирск, ул.Пархоменко, дом 72, к. 350

## **6.2.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора**

Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке:

### **Мельников Константин Викторович**

- Диплом о высшем образовании Новосибирского Государственного Архитектурно-Строительного Университета ДВС № 0554251, 2001 г.;
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 633615 Новосибирского Государственного Университета Экономики и Управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2005 г.;
- Сертификат Российской Академии Государственной Службы при Президенте Российской Федерации по курсу: «Оценка земель» №2351 от 20.05.2004г.
- Свидетельство о членстве в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» № 1163 от 12 декабря 2007г.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 06.03.2018 г. №004153-1 по направлению «Оценка недвижимости».
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 12.04.2018 г. №010246-2 по направлению «Оценка движимого имущества».

### **Казакова Анастасия Александровна**

- Диплом о высшем образовании Сибирского государственного университета геосистем и технологий № 1054245 0986917, 2015 г.;
- Диплом о профессиональной переподготовке 1НХ № 000276 Новосибирского Государственного Университета Экономики и Управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2014 г.;
- Свидетельство о членстве в СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» № 625 от 21 июня 2018г.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 24.04.2018 г. №011104-1 по направлению «Оценка недвижимости».
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 25.05.2018 г. № 012643-2 по направлению «Оценка движимого имущества».

## **7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец распоряжается имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
2. В Отчете использовались достоверные источники информации.
3. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
4. Любые публикации или ссылки на оценку не допускаются без предварительного согласия оценщика относительно текста и контекста, в которых публикации выходят во избежание того, чтобы оценка не вводила в заблуждение и не путала читателя.
5. Оценщики не проводили лабораторного обследования имущества, предполагается, что имущество соответствует стандартам и техническим условиям.
6. Итоговая величина стоимости имущества, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничительными условиями:

1. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

2. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

3. В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г, ст. 4 субъектами оценочной деятельности в РФ являются «физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона». Копии свидетельств о членстве в СРО и полисы обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков приложены к Договору и являются его неотъемлемой частью.

4. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщиков, за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

5. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по цене, равной указанной в настоящем Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

8. Оценщики не имеют текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объектам оценки и выступают в качестве внешних независимых Оценщиков.

## **8. ПЕРЕЧЕНЬ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

Оценка произведена на основании представленной документации, осмотра объектов оценки и информации представителей Заказчика. Копии источников информации приведены в приложении к данному отчету.

При определении итоговой величины стоимости объектов оценки использована следующая литература:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 16.07.98 г (в ред. закона № 157-ФЗ);
3. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», утвержденные приказом МЭРТа РФ № 297 от 20.05.15 г.; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 298 от 20.05.15 г.; «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 299 от 20.05.15 г.; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 611 от 25.09.15 г.
4. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости» СПу «СПуГТУ» 1997 г.
5. «Экономический анализ и оценка недвижимости» Озеров Е.С.
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», В. Рутгайзер, изд. «Дело», Москва, 1998г.
7. «Оценка недвижимости: Учебник» / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2002. — 496 с.

8. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / С. В. Грибовский. - М. : Маросейка, 2009. - 432 с.
9. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.
10. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.
11. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.
12. Корректировки рыночной стоимости земельных участков по состоянию на 01.04.2019 г. – СтатРиэлт.

При проведении оценки были использованы данные, приведенные в следующей таблице:

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• масштабные характеристики;</li> <li>• характеристики местоположения объекта;</li> <li>• физическое состояние объекта;</li> <li>• информация о собственниках объекта оценки;</li> <li>• сведения о наличии/отсутствии обременений.</li> </ul>	Материалы, предоставленные Заказчиком.
2	Цены предложения на рынке недвижимости.	интернет источники, результаты телефонных переговоров, мониторинг цен предложений на рынке коммерческой недвижимости региона

### **9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:02:0022001:1137 от 25.01.2019г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:02:0022001:1136 от 25.01.2019г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:02:0022002:40 от 25.01.2019г.
4. Договор аренды нежилых помещений № 17.08/2015 ДА от 17.08.2015г.
5. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-02-012322 от 30.09.1998 г.
6. Дополнительное соглашение от 29.10.2014 г. к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне Арендатора от 30.09.1998 г. № М-02-012322.

Все указанные документы предоставлены Заказчиком.

## **10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с:

- Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. с изменениями и дополнениями;
- Федеральными стандартами оценки:
  1. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», утвержденные приказом МЭРТа РФ № 297 от 20.05.15 г.
  2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 298 от 20.05.15 г.
  3. «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 299 от 20.05.15 г.
  4. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 611 от 25.09.15 г.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению всеми субъектами при осуществлении оценочной деятельности, что и является обоснование их использования.

### **10.1. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Рыночная стоимость объекта оценки – 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:

- 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.

## **11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объем исследований определялся оценщиком исходя из принципа достаточности.

### **11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

После 2014 года политические отношения России со странами Европейского союза и с этим объединением в целом характеризуются взаимным отчуждением<sup>1</sup>, хотя в разных странах Европы его степень варьируется довольно широко. Силовые действия РФ в Крыму, а затем на Востоке Украины разрушили представления западноевропейских элит о незыблемости порядка, установленного после окончания холодной войны. Еще раньше, однако, усилия самих европейских стран в рамках программы «Восточное партнерство», а затем их поведение в ходе украинского кризиса вызвали у Москвы опасения, что страны ЕС хотят «замкнуть на себя» бывшие советские республики, прежде всего Украину, оторвав их тем самым от России.

За истекшие четыре года описанная ситуация усугубилась. Страны ЕС ввели в действие несколько пакетов санкций, направленных против РФ. Санкционная политика ЕС с самого начала была тесно увязана с аналогичной деятельностью США. В дальнейшем, однако, США, обвинив Россию во вмешательстве в президентские выборы 2016 года, ввели против РФ санкции, для которых пока что нет европейского эквивалента. В рамках НАТО те же европейские страны при лидирующей роли США приняли ряд шагов, восстановивших, пока на

символическом уровне, военное противостояние с Россией на востоке Европы. Москва, со своей стороны, активизировала собственную военную деятельность в регионе. В результате Европа перестала быть «островом безопасности», каким она оставалась на протяжении предыдущей четверти века.

*Состояние и долгосрочные военно-политические перспективы развития России в XXI веке<sup>1</sup>*

Перед Россией в 2018 году стоит вполне традиционная задача, которая всегда стоит перед правящими элитами стран, реально управляющими политикой своих государств, — формулирование и реализация наиболее эффективной стратегии безопасности и развития. Другое дело, что российская правящая элита часто не способна, а иногда и не хочет заниматься стратегическим планированием, по привычке 1990-х годов полагаясь на «мудрость рынка» или кого-то ещё. Очередные гайдаровские чтения, прошедшие в январе 2018 года, вновь показали, что даже толпа чиновников и экспертов, не озабоченная решением принципиальных вопросов, не способна ни к чему, кроме проведения очередной бессодержательной тусовки. Грустно, когда в таком состоянии находится общество даже в период самой главной в стране избирательной кампании, предполагающей закладывание фундамента под развитие нации и страны на следующие 6 лет.

*Общественно-политическая ситуация в регионе<sup>2</sup>*

Аппарат Общественной палаты Московской области завершил процедуру формирования нового состава Общественной палаты Московской области. Срок полномочий действующего состава Общественной палаты Московской области заканчивается в сентябре 2018 года. В соответствии со ст.9 Закона об Общественной палате Московской области аппарат Общественной палаты в течение 30 календарных дней со дня размещения Московской областной Думой на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации о начале процедуры формирования нового состава Общественной палаты приступил к приему документов на кандидатов в члены Общественной палаты. Прием документов завершился 2 июня 2018 г. Губернатору Московской области был представлен список кандидатов в члены Общественной палаты, выдвинутых зарегистрированными на территории Московской области структурными подразделениями общероссийских и межрегиональных общественных объединений. Губернатор МО Воробьев А.Ю. своим распоряжением от 02.07.2018 № 234-РГ утвердил одну треть состава членов ОПМО. В Московскую областную Думу был представлен список кандидатов в члены Общественной палаты, выдвинутых зарегистрированными на территории Московской области некоммерческими организациями, в том числе региональными общественными объединениями. Московская областная Дума своим постановлением от 21.06.2018 № 31/56-П утвердила вторую треть состава ОПМО. 12 июля 2018 года Члены Общественной палаты, утвержденные Губернатором Московской области, и члены Общественной палаты, утвержденные Московской областной Думой, на организационном заседании утвердили оставшуюся одну треть состава Общественной палаты.

*Анализ макроэкономических показателей. Картина экономики<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> Источник: <http://eurasian-defence.ru/?q=node/42261>, 13.09.2018

<sup>2</sup> Источник: <http://www.km.ru/economics/2018/10/16/ekonomicheskaya-situatsiya-v-rossii/831305-putin-nazval-v-tselom-pozitivnoi-sit>, 16.10.2018.

<sup>3</sup> Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7), 16.10.2018.



## Картина экономики. Сентябрь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г<sup>1</sup>.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиaperевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в покмесячном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная<sup>2</sup> инфляция в сентябре ускорилась до 5,03% м/м SAAR (по сравнению с 3,34% м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9%. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.



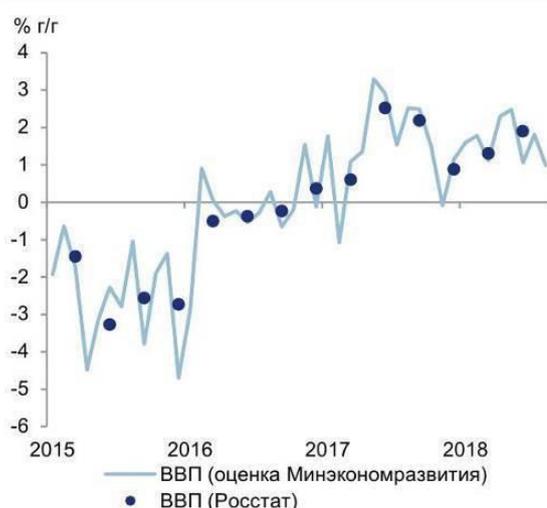
## Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь–август составил 1,6 % г/г<sup>3</sup>.

Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8 % г/г после слабого роста в июне–июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд.

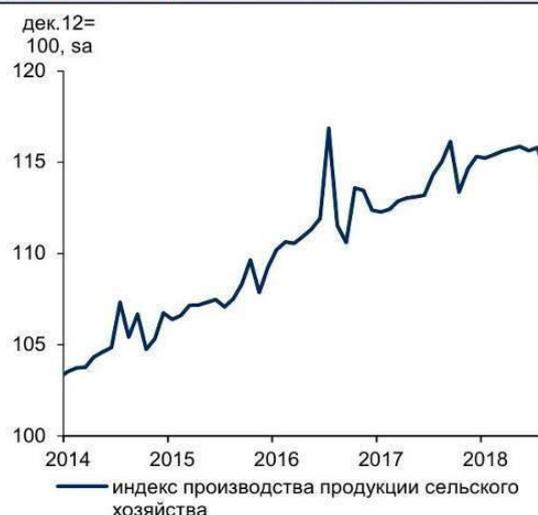
Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8 % г/г и 2,7 % г/г<sup>4</sup> соответственно).

Рис. 1. Замедление роста ВВП в августе...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...было обусловлено главным образом ухудшением ситуации в сельском хозяйстве



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.**

Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2 % г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1 % г/г с 5,9 % г/г в



Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	1кв18	2017	4кв17	2016
<b>ВВП</b>	1,0	1,8	1,9	1,1	2,5	1,3	1,5	0,9	-0,2
<b>Сельское хозяйство</b>	-10,8	0,9	1,9	0,9	2,3	2,6	2,4	-0,2	4,8
<b>Строительство</b>	-0,8	-0,7	0,9	-1,3	5,6	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
<b>Розничная торговля</b>	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,4	1,3	3,3	-4,6
<b>Грузооборот транспорта</b>	2,5	4,1	3,4	2,1	3,1	2,4	5,5	2,0	1,8
<b>Промышленное производство</b>	2,7	3,9	3,2	2,2	3,7	2,8	2,1	-1,7	2,2
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	4,5	3,2	2,2	2,8	1,3	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,0	2,4	3,9	2,3	4,3	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,4	2,8	1,6	2,7	0,9	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	4,7	6,0	1,6	0,0	0,1	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,6	-4,7	-0,6	-1,3	-2,1	10,7	15,6	12,8	4,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,2	4,6	4,3	2,2	5,4	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	5,0	5,5	6,3	7,3	5,4	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	5,4	4,8	3,5	0,8	2,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	11,9	20,3	10,9	15,4	8,1	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	2,6	2,6	2,5	5,4	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,3	8,1	3,2	4,1	2,1	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,0	16,3	4,9	11,9	-0,6	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-5,7	4,0	-0,8	-12,8	9,7	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	10,0	2,4	7,6	6,4	6,3	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	3,4	8,0	3,4	4,8	-1,2	5,7	-2,3	2,8	-9,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	0,1	1,8	0,5	1,7	-0,7	2,9	-0,4	-6,9	2,0
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-0,5	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
\* Оценка Минэкономразвития России.



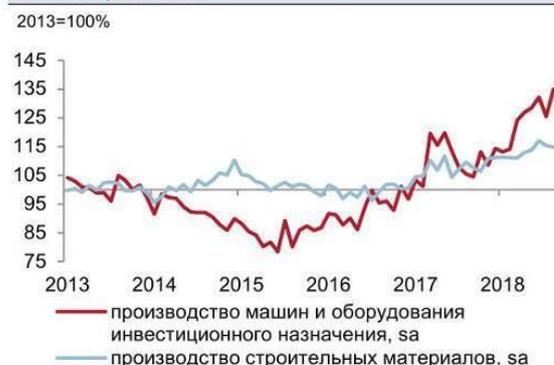
После периода динамичного роста объем покупок товаров в зарубежных Интернет-магазинах во 2кв18 снизился на 0,2 млрд. долл. США относительно 1кв18. Рост в годовом выражении во 2кв18 замедлился до 13,9 % г/г в долларовом эквиваленте (34,7 % г/г в 1кв18).

**По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился.**

Снижение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в августе ускорилось (до 9,8 % г/г после снижения на 6,3 % г/г в июле и роста на 8,6 % г/г во 2кв18). В строительстве по-прежнему наблюдается стагнация (-0,8 % г/г в августе после -0,7 % г/г в июле).

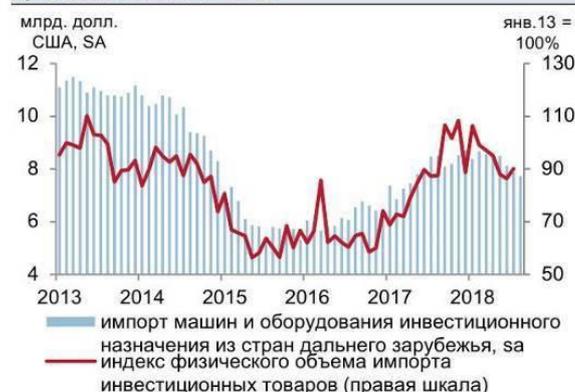
При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении. В августе рост показателя ускорился до 27,7 % г/г с 18,3 % г/г в июле и 11,0 % г/г во 2кв18.

**Рис. 13. Производство инвестиционных товаров активно растет...**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 14. ...импорт инвестиционных товаров продолжает снижаться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,0	0,7	0,4	0,1	0,4	0,5		
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,8	2,6	3,4	2,2	2,2	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	-0,4	0,5	0,5	0,0	0,2	0,0		
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,6	3,3	3,2	3,0	3,7	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,3	0,9	0,4	0,3	0,3	0,9		
<b>Платные услуги</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	3,3	4,0	3,9	3,1	3,9	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,4	-0,2	0,9	0,4	0,0	0,7	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года			2,8	3,6	4,4	6,4	2,2	5,0	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,6	0,2		1,8	0,2	1,8	
<b>Строительство</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,7	-0,2		-0,2	0,1	-1,0	
<b>Производство инвестоваров<sup>6</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	10,9	8,4	18,7	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	1,6	0,5	2,7	1,4		2,2	1,5	3,4	
<b>Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,8	-6,3	8,6	25,1	28,5	25,9	25,6	34,4	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-1,7	-3,3	0,5	0,0		-2,6	10,7	12,4	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>7</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года		-7,6	0,3	29,9	40,7	52,8	58,8	38,9	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		4,3	-8,5	-7,6		3,7	14,8	18,0	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>8</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	4,0	-10,4	-6,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-3,4	-2,2	-7,6	-1,5		3,2	-1,3	2,1	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Задолженность по жилищным кредитам в августе выросла на 24,1 % г/г (по сравнению с 23,5 % г/г в июле). Рост задолженности по необеспеченным потребительским ссудам, а также автокредитам в августе ускорился до 18,0 % г/г с 16,9 % г/г месяцем ранее (в терминах последовательных приростов – до 24,2 % м/м SAAR с 22,8 % м/м SAAR).

**Рис. 23. Увеличивается разрыв между динамикой кредитования в розничном и корпоративном сегменте банковского рынка**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

**Рис. 24. Рост потребительского кредитования продолжает ускоряться**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 5. Показатели банковского сектора**

	сен.18	авг.18	июл.18	июн. 18	май 18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
<b>Процентные ставки, % годовых</b>									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,6	8,5	8,6	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,4	9,6	9,5	9,6	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,7	5,7	5,7	6,0	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*		8,8	7,8	7,2	6,7	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		24,1	23,5	22,8	21,9	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*		18,0	16,9	15,9	15,1	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*		4,4	3,3	2,8	2,6	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		49,1	59,1	54,2	62,3	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

\*Данные с исключением валютной переоценки.

### Районный анализ<sup>4</sup>

Дата основания Москвы — 1147 г. Москва – столица Российской Федерации. Москва снова стала столицей – уже Советской России – в 1918 году (после двухвекового главенства Петербурга) в значительной степени благодаря выгодам экономико-географического положения. Она расположена в наиболее экономически развитом районе России, окружена сетью городов.

Географическое положение. Москва расположена в северном полушарии, в средних широтах (55 градусов 45 минут с.ш.), она – самый северный в мире из городов - гигантов. Как

<sup>4</sup> Материалы предоставлены на сайте: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>.

и многие столичные города, Москва имеет континентальное географическое расположение, то есть расположена не у моря, а в глубине страны.

Природные условия. Москва расположена в центре Европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на реке Москве в среднем на высоте 120 метров. Наиболее высокие точки рельефа находятся на Юго-Западе, куда заходит часть Теплостанской возвышенности (высоты здесь превышают 200 м), обрывающейся к реке Москве, и на Северо-Западе, где в районе Химкинского водохранилища располагаются окраины южного склона Московской возвышенности. Восточная и Юго-Восточная части города расположены на окраине Мещерской низменности, имеющей выровненный характер. Многие особенности рельефа в городе вызваны изменениями, внесенными многовековой деятельностью человека.

Климат в городе соответствует умеренно континентальному. Средняя температура самого холодного месяца - января - - 10,2 (абсолютный минимум - 42 градуса по Цельсию). Наиболее теплый месяц - июль - 18,1 (максимальная температура, отмеченная в тени достигала - + 36,8 градусов по Цельсию). Температуры центральных районов города отличаются от окраинных. Среднегодовое количество осадков 582 мм. На территории Москвы насчитывается до 150 речек и ручьев; самые крупные притоки реки Москвы в пределах города - Яуза и Сетунь; кроме того, в нее впадает ряд мелких речек и ручьев - Неглинная, Пресня, Ходынка и др., большая часть которых заключена в подземные трубы. В Москве около 240 открытых водоемов общей площадью более 820 га.

Население. Численность населения Москвы — 10 357 тыс. жителей. Несмотря на формальное доминирование русских (более 90%, по официальным данным), Москву можно считать многонациональным городом из-за значительного числа временно пребывающих в ней иногородних и иностранных граждан. Москва является центром крупнейшей в России городской агломерации. Несмотря на снижение численности зарегистрированного населения, демографические показатели в городе стали улучшаться: снизилась смертность, стабилизировался уровень рождаемости.

Статус Москвы. Статус города как столицы России накладывает отпечаток на его экономику и инфраструктуру: большое место занимали и занимают структуры аппаратов управления страной, отдельными отраслями и городом; посольства и представительства других стран и регионов нашей страны.

Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти — Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

Экономические преимущества и недостатки. Москва строилась и функционирует как политический, промышленный, научный, культурный, торговый и жилой центр. В 90-е годы в экономике города удельный вес полноценно работающих направлений изменяется в пользу обслуживающих отраслей: торговли, связи, транспорта, туризма и т.д.

Москва - важный транспортный узел страны, находящийся в индустриальном Центральном экономическом районе. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Одиннадцать железнодорожных линий связывают столицу с регионами. На расстоянии 50-120 км от Москвы построена Большая окружная железная дорога, по которой транспортируются транзитные грузы, идущие через Москву.

Волго-Балтийский водный путь и Волго-Донской судоходный канал открыли водный путь к Азовскому, Каспийскому, Черному, Белому и Балтийским морям.

Москва располагает четырьмя аэропортами - Шереметьево, Внуково, Домодедово, Быково.

Москва - крупный центр автомобильных перевозок.

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение — аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва — крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов. Код ОКАТО — 45 280 000 000. На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро, а также станции линий Московского монорельса и Московского центрального кольца. Население 1432956 чел. в 2018 году.

Основные транспортные магистрали: Проспект Мира — Ярославское шоссе, Алтуфьевское шоссе, Дмитровское шоссе (район Северный), Шереметьевская улица.

По территории округа проходят три линии московского метрополитена: Калужско-Рижская, Серпуховско-Тимирязевская и Люблинско-Дмитровская, а также Московский монорельс и Московское центральное кольцо.

Два столичных вокзала: Рижский и Савёловский. Также проходит железная дорога Москва-Ярославль, станции: Москва-III, Маленковская, Яуза, Северянин, Лосиноостровская, Лось.

Около метро «ВДНХ» находится автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Лесные Поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад, а также ряд междугородних автобусных рейсов, преимущественно северо-восточного направления. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алтуфьево». Единственная линия Московского монорельса целиком находится на территории Северо-Восточного административного округа.

Улица Академика Королёва — улица в Северо-Восточном административном округе города Москвы на территории районов «Останкинский» и «Марфино». Пролегает в основном с востока на запад, начинается от Останкинского проезда, далее с севера к улице примыкает 6-й Останкинский переулок, а с юга, по ходу движения, Улица Цандера, затем Аргуновская улица, улица Валентины Леонтьевой, после этого идёт пересечение с Новомосковской улицей, далее улица пересекает перекрёсток с улицами Дубовая Роща с юга и Ботаническая улица с севера, после которого ещё какое-то время продолжает идти на запад, затем поворачивает на северо-запад и заканчивается, соединяясь с улицей Кашёнкин Луг. Нумерация домов начинается от Останкинского проезда.

*Обзор и перспективы развития российской розницы в 2018-2019: покупательная способность снижается, зарубежные сети теряют рынок<sup>5</sup>*

Минэкономразвития РФ прогнозирует, что рост продаж в розничном секторе по итогам 2018 года составит 3%. Эксперты Sofase считают этот прогноз оптимистичным, так как инфляция ускоряется, рост реальных доходов россиян продолжает замедляться, а санкционные и политические риски омрачают перспективы национальной экономики все сильнее. Иностранские розничные сети, не обладающие гибкостью местных игроков, страдают в первую очередь.

Обзор сектора

На сектор розничной торговли приходится 16% российского ВВП (данные на 2017 год). Продовольственные продукты и безалкогольные напитки (30% от общего объема расходов домохозяйств), одежда и обувь (10%), алкоголь и табачные изделия (6%) составляют основу бытового потребления россиян. Еще 6% трат приходится на мебель, бытовые приборы и электронику.

В отличие от продуктового ритейла, в котором доминируют местные игроки, непродовольственный сектор представлен широким рядом крупных европейских компаний, в числе которых Inditex, H&M, Benetton, LPP (одежда и обувь), IKEA, Leroy Merlin, Castorama, Obi (товары для дома и ремонта). При этом, однако, в категории цифровой электроники и крупной бытовой техники лидируют местные сети М.Видео / Эльдorado (владелец контрольного пакета акций – Сафмар Михаила Гучериева) и DNS. Популярные универсальные магазины также принадлежат в основном местным предпринимателям (в премиальном сегменте – ГУМ и ЦУМ, посередине – местный лицензированный представитель Marks & Spencer, в эконом-сегменте – местные мелкие игроки).

Как и на любом другом развивающемся рынке, рост розничных сетей в России ударяет по малому бизнесу – особенно в крупных городах, расположенных в европейской части России. Кризис с резким падением объемов продаж только ускорил процесс модернизации отрасли и вытеснения малых предприятий, и даже несмотря на некоторое оживление потребительского спроса в посткризисные годы, процесс концентрации рыночной доли в руках крупных корпораций продолжается по сегодняшний день.

Российский ритейл сильно зависит от обстановки и климата на национальном рынке. Так, в 2015 и 2016 годах продажи в результате умеренного внутреннего кризиса упали, в 2017 незначительно выросли.

По весьма оптимистичному прогнозу Минэкономразвития, в 2018 году продажи в ритейле могут вырасти на 3%. Вследствие относительно невысокой ценовой конкуренции маржинальность ритейлеров остается на комфортном для них уровне – по крайней мере, для крупных игроков, которые смогли в свое время завоевать долю рынка за счет агрессивных маркетинговых акций и привлекательных скидок. Зарубежные продуктовые ритейлеры при этом ощутимо отстают от местных сетей.

Даже если в 2019 году отрасль продолжит расти, темп роста будет значительно ниже, чем в докризисные годы (например, 6% с 2010 по 2012, 3,9% в 2013). Отдельно стоит отметить повышение ставки НДС с 18% до 20% с 1 января 2019. Введение схемы возврата НДС для иностранных туристов с октября 2018 вряд ли поможет уравновесить негативные последствия такого шага для предпринимателей и потребителей.

Реальный располагаемый доход населения, в 2015-2017 опустившийся до уровня 2012 года, начал восстанавливаться, и в новом году, прогнозируют эксперты, продолжит расти, что означает новые возможности для бизнеса. Несмотря на возможное ускорение инфляции в результате повышения НДС и потенциального ослабления рубля, рост доходов от сырьевого экспорта позитивно отразится на размерах зарплат россиян, а увеличение налоговых поступлений в бюджет позволит государству улучшить программы социальной поддержки.

Факторы, препятствующие росту объемов продаж

---

<sup>5</sup> Источник: [https://new-retail.ru/business/obzor\\_i\\_perspektivy\\_razvitiya\\_rossiyskoy\\_roznitsy\\_v\\_2018\\_2019\\_pokupatelnaya\\_sposobnost\\_snizhaetsya\\_z3594,16.10.2018](https://new-retail.ru/business/obzor_i_perspektivy_razvitiya_rossiyskoy_roznitsy_v_2018_2019_pokupatelnaya_sposobnost_snizhaetsya_z3594,16.10.2018).

Тем не менее, необходимо отметить, что росту объемов продаж в розничном секторе будет препятствовать целый ряд факторов.

Первый из них – почти повсеместный широкий разрыв в доходах россиян. Так, например, размер ВВП на душу населения в Москве и Подмосковье на 87% превышает средний по стране в рублевом выражении.

Второй – высокий уровень бедности в удаленных сельских районах: только треть потребителей располагает достаточным доходом (или может взять кредит) для приобретения товаров длительного пользования. Продуктовый ритейл имеет возможность торговать по ценам, доступным для слоев населения со средним и низким доходом, заменяя дорогие импортные продукты на полках дешевыми местными аналогами, но в других категориях розничного сектора бизнес такой гибкостью не обладает. Так, ритейлеры, продающие товары для дома, брендовую одежду, обувь и аксессуары, пострадали в кризис сильнее всего – настолько, что некоторым иностранным компаниям пришлось покинуть российский рынок.

Сильные стороны сектора:

Третий крупнейший рынок розницы в Европе – 144 млн. человек. Ожидается, что в будущем рынок будет только расширяться, так как эксперты прогнозируют рост численности населения страны

Высокая доля городского населения (74%) вкупе с относительно невысокой конкуренцией в отрасли способствуют быстрому развитию розничного сектора

Слабые стороны сектора:

Обостренная чувствительность к экономическому климату – например, к ценам на нефть, обменному курсу рубля и «импортируемой» инфляции (вызываемой ростом цен на импортные товары)

Высокая степень зависимости от геополитической обстановки – санкции и контрсанкции могут привести к снижению объемов импорта и финансирования в отрасли

Медленный рост предприятий в отрасли. Растут в основном предприятия, расположенные в крупных городах





## Основные индикаторы рынка

	П1 2016	П1 2017	П1 2018
Общее предложение торговых площадей, тыс. м <sup>2</sup>	6 402	6 811	7 041
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс. м <sup>2</sup>	120,8	116,0	98,5
Количество открытых ТЦ, штук	4	5	3
Уровень вакантности, %	8,5%	10%	7,5%

### Предложение

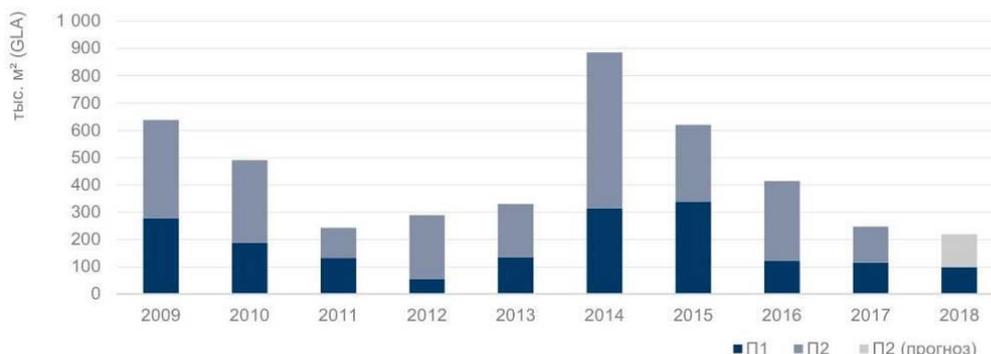
В первом полугодии 2018 г. ввод качественных торговых площадей в Московском регионе (Москве и городах-спутниках) составил 98,5 тыс. м<sup>2</sup>, что является минимальным значением итогов первых шести месяцев с 2012 г.

Ключевыми открытиями первой половины 2018 г. стали районный ТРЦ «Миля» (GLA 19 160 м<sup>2</sup>), открывшийся в I квартале, а также открывшиеся во II квартале районный ТРЦ «Петровский» (GLA 8 500 м<sup>2</sup>) и региональный ТРЦ «Каширская Плаза» (GLA 70 800 м<sup>2</sup>), ставший вторым торговым объектом в столице, построенным на месте снесенного ТЦ. Общий объем торговых площадей, введенный в первом полугодии 2018 г., составил почти половину (45%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2018 г.



Ввод торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников по полугодиям, 2009–2018

Источник: Colliers International

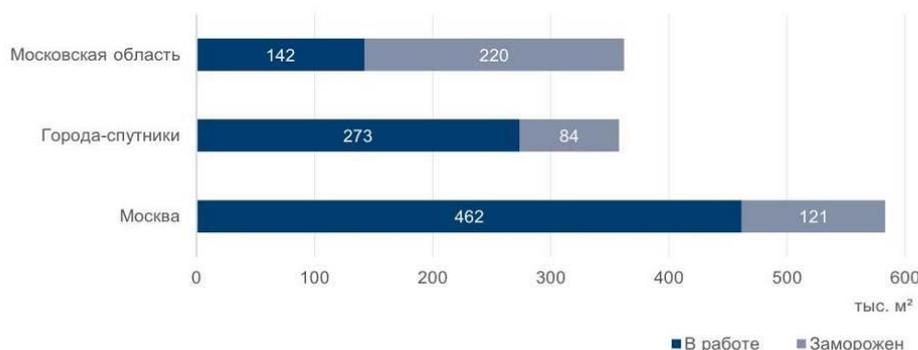


Всего, по нашим оценкам, в Москве и Московской области в настоящее время на различной стадии строительства находится более 1,3 млн. м<sup>2</sup> качественных торговых площадей (от этапа выхода на строительную площадку до объекта, готового к сдаче в эксплуатацию), при этом 72% из них приходится на Москву и города-спутники. Несмотря на достаточно внушительный объем строительства, треть всех строящихся торговых площадей в регионе являются замороженными, а это более 425 тыс. м<sup>2</sup>.



Структура качественных торговых площадей в Москве и Московской области на стадии строительства

Источник: Colliers International



<sup>6</sup> Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/market-reports>, 12.10.2018.

Помимо строящихся объектов, на столичном рынке заявлено к реализации еще порядка 700 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей, находящихся на стадии проектирования. Данные площади будут расположены в составе крупнейших транспортно-пересадочных узлов, а также в community-центрах, которые появятся на месте планируемых к реконструкции советских кинотеатров.

В целом столичный рынок торговой недвижимости продолжает идти по пути сдержанного прироста торговых площадей на фоне качественного улучшения уже существующих объектов. Так, по нашим данным, в Московском регионе действует порядка 205 профессиональных ТРЦ разного формата, при этом 70% из них старше пяти лет и потенциально нуждаются в реновации, однако не более 5% из них находятся в активной стадии обновления.

Что касается новых объектов современного строительства, то они в большинстве своем становятся привлекательными площадками для открытия новыми брендами своих первых магазинов на российский рынке, уступая лишь торговым центрам в «премиальных» локациях. Например, на десять крупнейших ТРЦ Москвы, открывшихся за последние пять лет, приходится порядка 25% от общего количества новых международных брендов, вышедших за этот же период на рынок России.



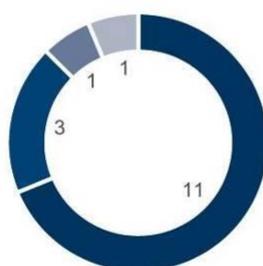
Крупнейшие ТРЦ Московского региона, открытые за последние 5 лет с премьерами первых магазинов брендов в России, на конец П1 2018  
Источник: Colliers International

НАЗВАНИЕ ТРЦ	GLA, М <sup>2</sup>	ДАТА ОТКРЫТИЯ	ОТКРЫТИЯ ПЕРВЫХ МАГАЗИНОВ НОВЫХ БРЕНДОВ
«Авиапарк»	224 800	П2 2014	Kidzania, Atos Lombardini, MCS, Henry Cotton's, Holika Holika, Lion of Porches, Billabong и др.
Columbus	140 000	П1 2015	Original Marines, Miniso
«Метрополис»	119 000*	П2 2016	Zina, Skinfood, Karl Lagerfeld, Plein Sport, DJI, L.K. Bennet, Under Armour, Mandarin Duck и др.
Vegas Крокус Сити	116 700	П1 2014	Isabel Garcia, Tony Moly, Ilaria
«Ривьера»	95 750	П1 2016	Milano Home Concept, «Мульт»
«Рига Молл»	80 000	П2 2016	Eglo, BWT
«Мозаика»	68 000	П2 2014	«Meraton», kupi-kolyasku.ru
«Океания»	60 000	П2 2016	LuLu Paris
«Центральный Детский Магазин»	36 500	П1 2015	Disney Игрушки, Silver Cross, Ilaria, H&M kids, Mafrat, Brums, Bimbus, MEK и др.

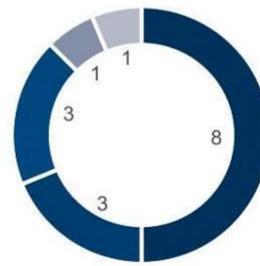
\*С учетом Фазы I

## Спрос

За первые шесть месяцев 2018 г. российский рынок пополнился 16 новыми международными брендами, 13 из которых открыли свои первые монобрендовые магазины в торговых центрах городов Московского региона – Москве и Серпухове. Среди ключевых открытий стоит отметить флагман бренда Coach, магазин женской линии Karl Lagerfeld, первый гипермаркет зоотоваров Dino Zoo, первый магазин детской линейки Geox Kids. Для сравнения, в первом полугодии 2017 г. на московский рынок вышло 22 международных бренда. Абсолютное большинство (60%) новых игроков на московском рынке составляют европейские бренды среднего ценового сегмента. Стоит отметить, что пока в текущем году мы не наблюдаем активности со стороны новых азиатских брендов, которая была характерна для 2016–2017 гг., – за первое полугодие отмечено единственное открытие магазина нового корейского бренда косметики Skinfood, и до конца года мы не ожидаем громких премьер из Азии. С точки зрения профилей структура всех новых игроков остается стабильной.



- Средний
- Средний плюс
- Премиум
- Средний минус



- Fashion
- Парфюмерия и косметика
- Товары для детей
- Зоотовары
- Общественное питание



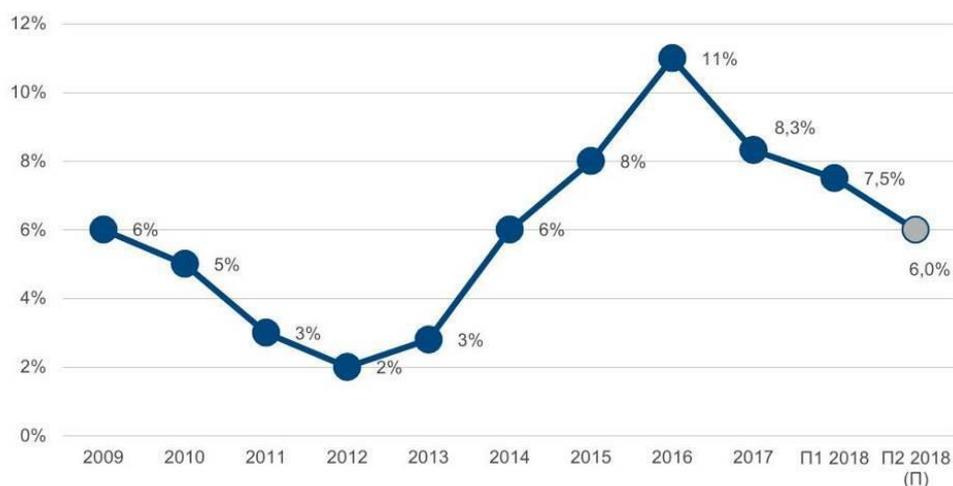
Структура международных брендов, вышедших на российский рынок в П1 2018, по ценовому сегменту и профилю  
Источник: Colliers International

## Вакантность

Торговые центры, открывшиеся в первом полугодии 2018 г., демонстрируют хорошую стартовую заполняемость торговых площадей. Так, в день открытия ТРЦ «Миля», уровень фактически работающих торговых площадей составил порядка 70%. В ТРЦ «Каширская Плаза», по данным девелопера, к открытию ТРЦ было подписано договоров аренды на 93% площадей. В условиях сократившегося объема ввода и единичных качественных проектов, торговые центры даже с невысокой стартовой заполняемостью будут активно наполняться арендаторами, что, в свою очередь, положительно отразится на сокращении доли вакантных площадей на столичном рынке.



Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы  
Источник: Colliers International



Уровень вакантных площадей относительно начала года по итогам шести месяцев изменился незначительно и оценивается в 7,5%, что ниже аналогичного показателя «год к году» на 2,5 п.п. До конца года, с учетом прогнозируемого активного заполнения новых ТРЦ и высокой доли подписанных договоров аренды, а также переноса открытия части проектов с 2018-го на 2019 г., уровень вакантности торговых площадей может снизиться еще на 1,5 п.п. до 6%.

## Прогноз

До конца 2018 г. в Московском регионе ожидается ввод еще пяти торговых центров, совокупной арендопригодной площадью более 121 тыс. м<sup>2</sup>. Однако открытие некоторых из них может быть перенесено на 2019 г. Таким образом, прогнозируемый объем ввода качественных торговых площадей по итогам 2018 г. оценивается в 220 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с показателем предыдущего года, но остается одним из самых низких значений за весь период развития рынка профессиональной торговой недвижимости столицы.



Качественные торговые центры, заявленные к вводу в Московском регионе до конца 2018 г.  
Источник: Colliers International

НАЗВАНИЕ ТРЦ	GLA, М <sup>2</sup>	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ОТКРЫТИЯ
«Арена Плаза»	17 180	«Динамо»	4
«Пять Планет»	15 680	«Перспектива»	4
«Видное Парк»*	45 000	Trinity Retail Park Partnership / «Лента»	4
«Галеон»	13 700	MD Group	4
«Пушкино Парк»	30 000	«Торговая галерея»	4

\*Полноценный запуск торговой галереи и гипермаркета DIY

Основываясь на данных о текущей стадии готовности объектов, находящихся в фазе активного строительства, и планах девелоперов о переносе сроков открытия торговых объектов, ранее заявлявшихся на 2018 г., мы прогнозируем значительный рост объемов ввода качественных торговых площадей в 2019 г., который может достичь 513 тыс. м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что половина объектов, ожидаемых к вводу в следующем году, представляет собой объекты регионального и суперрегионального формата.

Также на 2019 г. прогнозируется наибольший с 2011 г. объем ввода качественных торговых площадей в городах Московской области. По предварительным оценкам, новое предложение может достичь 81 тыс. м<sup>2</sup>, за счет открытия торговых центров в Подольске, Егорьевске, Павловском Посаде и Долгопрудном.

Коммерческая недвижимость - Россия

# #MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

# ИЮЛЬ '18

Макроэкономика

Рынки капитала

Офисы

Торговая недвижимость

Складская недвижимость

Гостиницы

Фундаментальные факторы

## 2018 ГОД ЛУЧШИЙ ГОД ЗА ПЯТИЛЕТКУ

Несмотря на общий негативный фон, в сравнении с предыдущими годами и краткосрочным прогнозом, 2018 год демонстрирует неплохие показатели. Эффект ЧМ 2018 также скажется на итоговых цифрах.

Скорее всего, 2019 год окажется несколько хуже.

#MARKETBEAT

# 1,8 %

Рост ВВП в 2018 г  
Oxford Economics

# 20 %

## НДС

С 1 января 2019 г.  
Росстат

Рост ВВП, %



Июльский релиз прогноза от Минэкономразвития демонстрирует очень характерное отличие официальной позиции ведомства от консенсусных оценок рынка. Если в среднесрочной перспективе 2018-2019 гг. ведомство не видит сценариев развития для российской экономики, то уже к 2021 г. предполагается выход России на темпы роста, превышающие среднемировые. Международные экспертные службы, наоборот, склоняются к затухающей динамике российской экономики.

Индекс потребительских цен, %



В качестве базового сценария для рынка недвижимости целесообразно рассматривать позитивный прогноз Минэкономразвития, так как это позволит лучше подготовиться к переменам. В рамках инерционно-затухающего сценария рынок недвижимости будет оставаться на нижней точке цикла неопределенно долгое время.

<sup>7</sup> Источник: <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/,07.2018>.

## КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

Весной возобновилось активное кредитование экономики, однако уже в мае рост задолженности прекратился, а в торговом секторе снова началось кредитное сжатие. Это неожиданно, так как мы предполагали, что в преддверии ЧМ 2018 ритейлеры и дистрибуторы будут готовить стоки.

**7,25 %**

Ключевая ставка  
Без изменений

**21,6 %**

Доля просроченной задолженности  
По операциям с недвижимостью

Power BI

Источник: ЦБ РФ

В целом весна прошла позитивно для кредитного сектора. Просроченная задолженность в наиболее проблемных отраслях (недвижимость и строительство) несколько снизилась на фоне позитивной динамики корпоративного долга в марте и апреле.

Мы предполагаем, что в летние месяцы ускорится рост кредитования потребительского сектора, связанный с наплывом туристов, что сгладит традиционный летний спад потребительской активности в России.

Текущая задолженность, млн. руб.



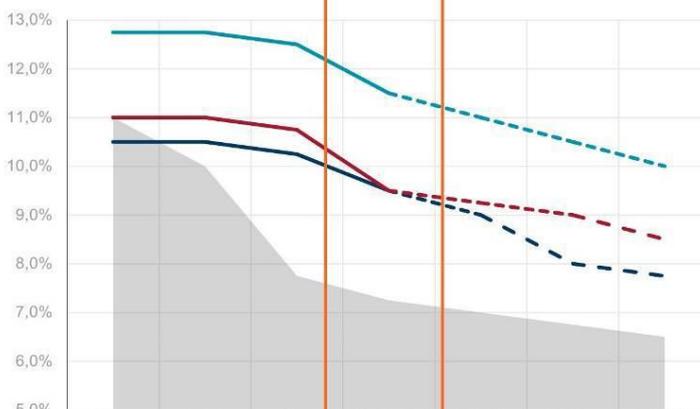
## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

**9,5 %**

Офисная недвижимость  
Актуальная ставка капитализации

**7,25 %**

Ключевая ставка  
ЦБ РФ



	2015	2016	2017	2018 July	F2018	F2019	F2020
Ключевая ставка ЦБ	11,00%	10,00%	7,75%	7,25%	7,00%	6,75%	6,50%
Офисы	10,50%	10,50%	10,25%	9,50%	9,00%	8,00%	7,75%
Торговые Центры	11,00%	11,00%	10,75%	9,50%	9,25%	9,00%	8,50%
Склады	12,75%	12,75%	12,50%	11,50%	11,00%	10,50%	10,00%

Раздел 2

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Восстановление потребительского рынка не оправдывает ожиданий. Долгосрочные прогнозы индикаторов потребительского рынка пересмотрены в сторону понижения. Можно ожидать дальнейшей коррекции прогнозов на 2019 год.
- Ввод новых площадей минимален. Цикл девелопмента торговых объектов удлиняется.
- Половина новых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019 году в России, найдется в Москве и других городах миллионниках.

25 | #MARKETBEAT Q2-2018

**5,2** млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

**90** тыс. кв. м

Новое строительство в Москве в 1 пол. 2018г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

**9,5** %

Доля свободных площадей все торговые центры, Москва

**155** 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

Торговая недвижимость

## ВЛИЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНИЦИАТИВ

*Новые законодательные инициативы негативно повлияют в первую очередь на потребительский рынок и торговлю.*

Ставка НДС

**20%**

Повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к росту цен. С учетом низких темпов роста доходов населения в среднесрочной перспективе это приведет к пересмотру структуры трат со стороны потребителей и возвращению к модели экономии – размер трат останется прежним, а покупок станет меньше, потребители будут искать наиболее выгодные предложения. К тому же, возможно спрос сместится в сторону несанкционированной торговли. Сейчас на розничные торговые сети приходится треть всего оборота розничной торговли. Возможно мы увидим снижение этого показателя.

Пенсионный возраст

**63-65 лет**

Законопроект, который вызвал самую бурную реакцию общества, отразится на рынке ритейла на горизонте нескольких лет. Сейчас пенсионеры являются целевой аудиторией современных форматов ритейла как социально-активная группа, имеющая хоть и небольшой, но стабильный гарантированный доход, а также доступ к кредитным ресурсам. При этом они получают дополнительный доход в виде зарплаты, т.к. многие пенсионеры работают еще несколько лет после выхода на пенсию. Если новые нормы будут приняты, к моменту выхода на пенсию у людей будет значительно меньше возможностей продолжать трудовую деятельность. С другой стороны, они лишатся государственной поддержки в предыдущие несколько лет, поэтому выпадут из активной группы потребителей современного ритейла.

Трансграничные онлайн покупки

**€200**

Ограничение для россиян на покупки в иностранных интернет-магазинах активно обсуждается уже не первый год. За это время было рассмотрено несколько вариантов стоимостных норм беспрошленных покупок, возможных налогов и сроков введения новых правил. В апреле 2018 года Минфином было начато публичное обсуждение очередного варианта законопроекта. По нему предельным ограничением должна стать норма беспрошленных покупок в 200 евро в месяц. Основная цель данной инициативы состоит в поддержке отечественных производителей и торговых компаний. Эффект от этих мер для стимулирования роста экономики страны и торгового сегмента окажется незначительным – на данный момент объем покупок в зарубежных интернет магазинах составляет не более 2% розничного торгового оборота в России.

26 | #MARKETBEAT Q2-2018

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК ПОД ДАВЛЕНИЕМ

Несмотря на позитивный прогноз основных показателей потребительского рынка на 2018 год, в следующем году потребительская активность снизится под давлением значительного замедления роста доходов населения, повышения цен после увеличения НДС, а также на фоне общего снижения темпов экономического роста.

Прогноз на 2018 год

# 2,0%

Рост оборота розничной торговли

# 3,4-3,9%

Рост реальных располагаемых доходов

Источник: прогноз Минэкономразвития



Источник: прогноз Минэкономразвития, Росстат, расчеты Cushman & Wakefield

\*В обновленной версии прогноза от июля 2018 года Минэкономразвития ввело новый показатель – «Реальная зар. плата» вместо публикуемого ранее прогноза по «Располагаемым доходам».

Согласно последней редакции прогноза Минэкономразвития, а также доклада М.С. Орешкина пересмотрен в сторону увеличения прогноз по реальным располагаемым доходам на 2018 год. В основном благодаря предвыборным программам по индексации зарплат госслужащих, бюджетников и военных (например, номинальная заработная плата в бюджетном секторе должна вырасти на 13% по итогам 2018 года) уровень реальных располагаемых доходов населения покажет рост впервые за последние 5 лет. Рост этот будет ощутимым, но недолгим. Уже в следующем году мы увидим провал в реальных заработных платах, а следовательно и в реальных доходах.

Новый вариант прогноза по обороту розничной торговли более консервативен. С учетом провального прогноза по доходам населения, вполне вероятно, что цифры будут снижены при следующем пересмотре осенью 2018 года.

Торговая недвижимость

## ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА УВЕЛИЧИВАЕТСЯ

Почти половина объектов, заявленных к вводу в следующем году, находятся в процессе девелопмента более 5 лет. Не все из них выйдут на рынок в заявленные сроки и будут перенесены на еще более поздние даты.

## РЫНОК НАХОДИТСЯ В ПРОЦЕССЕ САМОРЕГУЛЯЦИИ

Три года сжатия потребительского рынка, заметное снижение объемов кредитования сегмента розничной торговли и сокращение торговыми сетями программ экспансии результировались в минимальном количестве новых площадей, выводимых на рынок в этом году.

**173**

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, 1 пол. 2018г.

Россия (включая Москву)

**350**

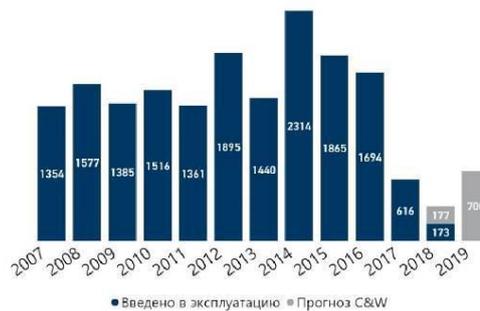
**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, прогноз на 2018г.

Россия (включая Москву)

Источник: Cushman & Wakefield

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Россия (включая Москву)



Источник: Cushman & Wakefield

В первом полугодии 2018 года в России было открыто 6 торговых центров общей арендуемой площадью 173 тыс. кв. м.

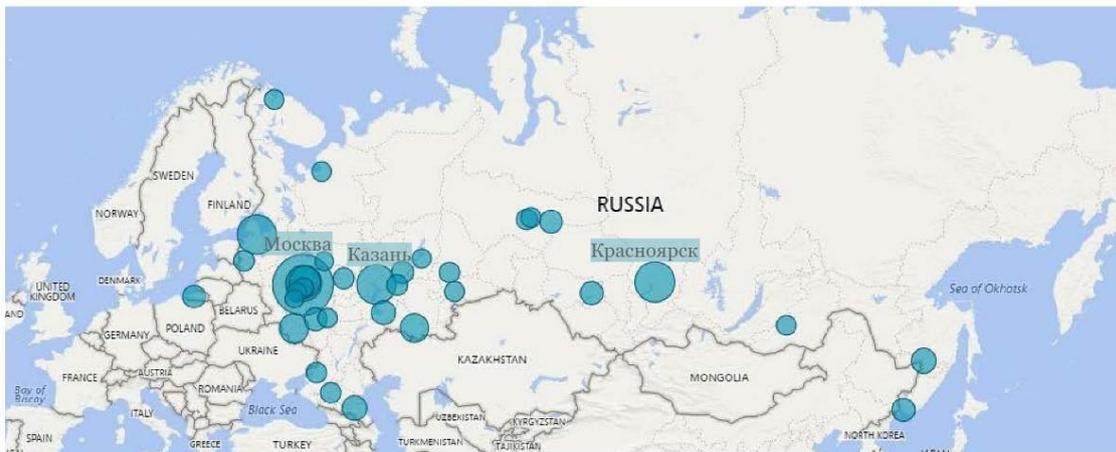
Многие проекты, запланированные на 2018 год, были перенесены на следующий год, так что прогноз по вводу новых площадей был пересмотрен в меньшую сторону – в 2018 году вместо ожидаемых 500 тыс. кв. м мы ожидаем открытие порядка 350 тыс. кв. м торговых площадей.

Крупнейшим открытием в этом году стал ТЦ «Каширская Плаза» (GLA 71 тыс. кв. м) в Москве, больше крупноформатных ТЦ к вводу не ожидается.

Восстановление строительной активности до уровня прошлого года ожидается в 2019г. – к вводу запланировано несколько крупных проектов, как в столице, так и в региональных городах.

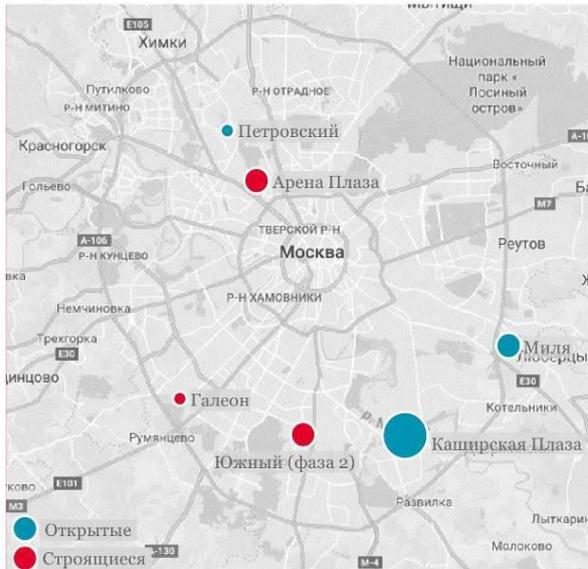
## ПОЧТИ ПОЛОВИНА ОБЪЕМА НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИХОДИТСЯ НА ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ

Традиционно на Москву приходится наибольшая строительная активность – 43% от торговых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019гг. среди городов-миллионников.



На карте подписаны города, где объем строительства составляет более 100 тыс. кв. м торговых площадей (2018-2019гг.).

Торговые центры, открытые в 1 пол. 2018г. и планируемые к открытию в Москве до конца 2018г.



31 | #MARKETBEAT Q2-2018

Торговая недвижимость

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Москва и МО, тыс. кв. м



Строительная активность в столице в этом году остается низкой и сравнима с уровнем прошлого года – в 2018 году к вводу ожидается порядка 130 тыс. кв. м торговых площадей.

В следующем году с вводом таких крупных объектов как «Саларис» (GLA 105 тыс. кв. м) и торговой части в парке развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 тыс. кв. м) объем нового предложения увеличится до 230 тыс. кв. м.

Торговая недвижимость

## МЕНЯЮЩИЙСЯ ПОТРЕБИТЕЛЬ СТИМУЛИРУЕТ РАЗВИТИЕ НОВЫХ ФОРМАТОВ ТОРГОВЛИ

Торговые центры и операторы ориентируются на поколение миллениалов, для которых на первом месте стоит получение новых эмоций и впечатлений.

### НОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, 1 пол. 2018г.

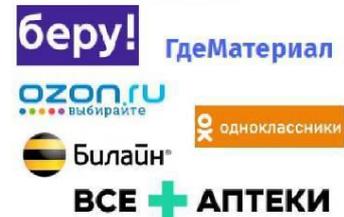


Торговые центры, как и ритейлеры, находятся в поисках новых уникальных концепций для повышения привлекательности своих объектов – в ТЦ «МЕГА Теплый Стан» запустилось креативное пространство для отдыха, в ТРЦ «Вегас Крокус Сити» планируется размещение коворкинга Meeting Point, в ТЦ «Авиашарк» открылся фудхолл MARK eat.

Фудхоллы развиваются и расширяют географию – Zenden открыл фуд-корт в Пятигорске на месте Верхнего рынка, Ginza Project планирует развивать в спальных районах Москвы сеть гастроцентров «Зеленый рынок», Gremm Group анонсировали запуск гастромакета на Маросейке.

Продолжается консолидация рынка – на месте магазинов Media Markt будут открыты «М.Видео» и «Эльдорадо», «Евросеть» и «Связной» договорились о слиянии под единым брендом «Связной».

### НОВЫЕ МАРКЕТПЛЕЙСЫ



Интернет-торговля в России продолжает рост, в 2017 году он составил 17% (по данным АКИТ), в предыдущие годы - 20-30%. Уже существующие онлайн-игроки развивают омниканальность и новые форматы деятельности – интернет-гиганты запускают свои маркетплейсы (Яндекс и Сбербанк, Ozon, Mail.ru), Lamoda планирует открытие офлайн-магазинов, Rambler и Сбербанк запускают новый сервис для бронирования столов и предварительных заказов и оплаты счетов в ресторанах.

32 | #MARKETBEAT Q2-2018

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Коммерческие условия в целом по рынку остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка.

# 155

тыс. руб.

за кв. м в год

Прайм индикатор арендной ставки - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров Москвы

# 12-15 %

от торгового оборота

Составляет арендный платеж в среднем для оператора торговой галереи

Источник: Cushman & Wakefield

33 | #MARKETBEAT Q2-2018

### Арендные ставки в «прайм» торговых центрах\*

Тип арендатора	Ставка аренды, руб./кв. м/год	
	Усредненный диапазон	
Гипермаркет (продовольственный якорь)	-	8 000
DIY гипермаркеты	-	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	-	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	-	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	150 000
Фудкорт	75 000	170 000

\*Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно различаться в зависимости от объекта.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды.

В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Приложение

## СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

### УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

#### СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 3-7 лет

Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).

Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

#### ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

Офисы: возможно через 3 года после начала аренды с удержанием депозита и неамортизированной стоимости отделики в качестве штрафной санкции. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев. Если в договоре есть условие о пересмотре арендной ставки после 3 лет, договор может быть расторгнут любой из сторон в эту дату.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

### ПРАВА АРЕНДЫ

#### ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником. Торговля: обычно невозможно, в редких случаях - предмет переговоров с собственником.

### ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

Площади измеряются в основном по системе БОМА (БОМА). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

### ПЛАТЕЖИ

#### ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.

Склады: рубли

#### ДЕПОЗИТ

Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).

Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).

Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

#### ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

#### ИНДЕКСАЦИЯ

Офисы: для договоров в рублях - 5-10%, для договоров в валюте - 2,5-4% или на уровне инфляции Еврзоны или США. Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 8-10%, для договоров в долларах США - US CPI или 5%. Склады: 4-8% (для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

#### СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж + % от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-5% для крупных якорных арендаторов.

### ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

#### РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.

Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

#### СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества. Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

#### ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оплачиваются арендатором по принципу «открытая книга» или фиксированный размер платежа.

#### КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах.

Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.

Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

### НАЛОГИ

#### НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендодатель: для офисов и торговых помещений размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,4% в 2017 году и 1,5% в 2018 году (1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2013 году, 1,3% в 2016 году).

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 18%.

По итогам первого полугодия на российском рынке коммерческой недвижимости была отмечена низкая инвестиционная активность.<sup>8</sup> Эксперты связывают ее с рядом факторов, среди которых – расширение санкций со стороны США, волатильность рубля и падение биржевых индексов. Стоит ли ждать улучшения инвестиционной активности в ближайшем будущем? Подробно этот и другие вопросы эксперты рынка обсудят на форуме UrbanSpace 2018, который пройдет 18 сентября в Москве. А пока портал Арендатор.ру провел блиц-опрос ведущих компаний с целью составления предварительной картины происходящего. По итогам 1 полугодия 2018 года инвестиции в коммерческую недвижимость России составили 495 млн евро. Больше половины вложений, то есть 260 млн евро, пришлось на офисные площади. Таким образом, по этому показателю страна оказалась на четвертом месте среди стран Восточной Европы. Для сравнения: первое место заняла Польша (3,7 млрд евро), второе – Чехия (675 млн

<sup>8</sup> Источник: <http://urbanspace2018.ru/news/что-тормозит-investitsii-v-kommercheskuyu-nedvizhimost,06.08.2018>.

евро), на третьем месте оказалась Румыния (531 млн евро). Такие данные содержатся в отчете, представленном компанией Cushman & Wakefield. Партнер и руководитель департамента исследований компании по Восточной Европе Денис Соколов характеризует этот старт как медленный. По его словам, ситуация побудила понизить прогнозируемый итоговый объем инвестиций на 2018 год с 4,5 до 4 млрд евро. Выжидательная позиция инвесторов в 1 полугодии стала следствием целого ряда важных событий, происходивших в стране, таких, как выборы президента, расширение санкционного списка, а также чемпионат мира по футболу, комментирует старший директор отдела рынков капитала и инвестиций CBRE Ирина Ушакова. Кроме того, изменилась динамика ряда экономических показателей – возросла волатильность российского рубля, и произошло падение биржевых индексов после оглашения нового санкционного списка. Также Минэкономики пересмотрело прогноз на 2018-2019 годы на более сдержанный. В компании KnightFrank среди прочих причин низкой инвестиционной активности называют еще и ограниченность предложения по ликвидным ценам. Все это вызвало у инвесторов повышенную настороженность, в результате чего они стали откладывать принятие решений. Таким образом, заключение некоторых сделок в 1 полугодии так и не состоялось, и было перенесено на более поздние сроки. Кроме того, учитывая возросшие риски ускорения инфляции, Центробанк сохранил ключевую ставку на уровне 7,25%, говорит партнер компании ColliersInternational Станислав Бибик. Пауза в снижении ключевой ставки сдержит снижение ставок капитализации и снизит инвестиционную активность на рынке. Однако сейчас многие сделки находятся в продвинутой стадии переговоров, поэтому общий объем инвестиций по итогам года будет на уровне 2017 года. По словам Ирины Ушаковой, несмотря на снижение объемов инвестиций в 1 полугодии 2018 года, на рынке недвижимости активность инвесторов сохранилась, а количество игроков осталось на сопоставимом уровне. В ближайшие 3-4 года есть предпосылки для дальнейшего экономического роста, основанные на положительных прогнозах по ряду макроэкономических показателей. Среди позитивных факторов руководитель отдела исследований компании JLL Олеся Дзюба называет продолжающийся экономический рост, низкую инфляцию, а также стабилизацию курса рубля. Исходя из этого, можно ожидать увеличения объема российского капитала, в частности за счет роста активности розничных инвесторов, а также инвестирования пенсионных средств через паевые инвестиционные фонды недвижимости. «Иностранный капитал будет умеренно присутствовать на российском рынке, однако мы не ожидаем его существенного прироста в перспективе нескольких лет», – заключает Ирина Ушакова.

«В ближайшей перспективе среди основных инвесторов будут преобладать российские компании, – соглашается Станислав Бибик. – При этом иностранные инвесторы продолжают сохранять интерес к российскому рынку, о чем говорит более активное заключение сделок в 1 полугодии 2018 года (в этот период доля иностранцев составила 44% от общего объема инвестиций)». «Основными инвесторами будут российские компании, и компании с госучастием», – соглашаются в компании KnightFrank.

## **12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Объектами оценки являются объекты недвижимости:

1. Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
2. Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
3. Доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0022002:40 площадью 2100 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8А.

Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки представлены в таблице ниже:

Объект оценки	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Источник информации
Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м	Ипотека, дата государственной регистрации: 14.08.015, № 77-77/002-77/002/009/2015-524/1, срок: по 16.06.2020 с даты предоставления кредита, основание: договор об открытии не возобновляемой кредитной линии от 17.06.2015 №2216/101101336/005/15/1; Договор ипотеки от 17.06.2015 №22/101101336/005/15И02	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.019
	Аренда, весь объект, дата государственной регистрации: 08.09.2015, № 77-77/002-77/002/060/2015-210/3, срок: на 5 лет с 17.08.2015, основание гос. регистрации: Договор аренды нежилых помещений от 17.08.2015 №17.08/2015 ДА	
Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м	Аренда, весь объект, дата государственной регистрации: 08.09.2015, № 77-77/002-77/002/060/2015-210/2, срок: на 5 лет с 17.08.2015, основание гос. регистрации: Договор аренды нежилых помещений от 17.08.2015 №17.08/2015 ДА	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.019
	Ипотека, весь объект, дата государственной регистрации: 28.12.2012, № 77-77-02/007/2012-563, срок: по 25.07.2022, основание: Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) №00080012/12021000 от 26.07.2012; Договор об ипотеке (залоге) от 25.10.2012 №00080012/12021000и01, дата регистрации 28.12.2012, №77-77-02/007/2012-563; Дополнительное соглашение от 25.10.2012 №1 к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №00080012/12021000 от 26.07.2012	
	Ипотека, весь объект, дата государственной регистрации: 14.08.2015, № 77-77/002-77/002/009/2015-517/1, срок: по 16.06.2025 с даты предоставления кредита, основание: Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) от 17.06.2015 №2216/101101336/005/15/1; Договор ипотеки от 17.06.2015 №22/101101336/005/15И01	

В данной работе рыночная стоимость оцениваемых объектов определяется без учета залоговых обременений.

Кроме обременения ипотекой, согласно выпискам из ЕГРН, у оцениваемых объектов имеется обременение арендой. Согласно договору аренды нежилых помещений от 17.08.2015 №17.08/2015 ДА, арендодатель обязуется предоставить арендатору во временное возмездное владение и пользование помещения площадью 963,9 кв.м и площадью 1034,3 кв.м на срок 5 лет по ставке арендной платы 1000 рублей в месяц за 1 м<sup>2</sup>.

Из условий договора №17.08/2015 ДА также известно, что Арендодатель вправе в одностороннем порядке с обязательным письменным уведомлением Арендатора в срок не менее чем за 10 календарных дней до предполагаемого изменения, изменить арендные ставки, в соответствии с индексом потребительских цен Росстата, о чем Стороны обязуются в трехдневный срок сформировать и заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору.

Таким образом, обременение арендой по данному договору не приводит к ситуации, в которой у владельца помещения возникает упущенная выгода, так как у собственника недвижимости, в соответствии с договором аренды, имеется возможность в одностороннем порядке корректировать изменение ставки арендной платы с учетом изменения рыночной конъюнктуры. Следовательно, возможно сделать вывод о том, что оцениваемые помещения по условиям договора аренды нежилых помещений от 17.08.2015 №17.08/2015 ДА используются максимально продуктивно.

## 12.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и

информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки.

Публичная кадастровая карта



Сведения о физических свойствах объекта оценки площадью 1034,3м<sup>2</sup>.

Адрес	г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
Год постройки здания	2002
Этаж	1,2 (1-этаж лестницы)
Этажность	3, кроме того мансарда
Конструктивная система здания	КС-1
Наличие подземных этажей	1
Состав инженерных коммуникаций	Центральное отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция
Систем безопасности	Охранная и пожарная сигнализация
Высота потолков, м	3,9
Состояние и материалы отделки	Ремонт не требуется, панели, плитка, покраска
Общее состояние объекта	Хорошее
Разрешенное и текущее использование	Торгово-офисное с объектами спортивного назначения. Нежилое, по назначению, торгово-развлекательное.
Функциональное назначение	Торгово-развлекательное
Кадастровый номер	77:02:0022001:1136
Инвентарный номер	-
Условный номер (при наличии)	77-77-02/003/2011-765
Общая площадь/полезная площадь помещения, кв.м.	1034,3/818,0
Материал стен	Монолитный железобетон
Перекрытий	Железобетон
Окон	Стеклопакеты
Потолок	Подвесной потолок
Полы	Плитка
Наличие отдельного входа	Есть
Организована личная парковка автотранспортного средства/подземный гараж/стихийная парковка:	Стихийная парковка

Сведения о физических свойствах объекта оценки площадью 963,9м<sup>2</sup>.

Адрес	г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
Год постройки здания	2002
Этаж	3 (1-этаж лестницы)
Этажность	3, кроме того мансарда
Конструктивная система здания	КС-1
Наличие подземных этажей	1
Состав инженерных коммуникаций	Центральное отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция
Систем безопасности	Охранная и пожарная сигнализация

Высота потолков, м	4,2
Состояние и материалы отделки	Ремонт не требуется, панели, плитка, покраска
Общее состояние объекта	Хорошее
Разрешенное и текущее использование	Торгово-офисное с объектами спортивного назначения. Нежилое, по назначению, торгово-развлекательное.
Функциональное назначение	Торгово-развлекательное
Кадастровый номер	77:02:0022001:1137
Инвентарный номер	-
Условный номер (при наличии)	77-77-02/003/2011-767
Общая площадь/полезная площадь помещения, кв.м.	963,9/773,6
Материал стен	Монолитный железобетон
Перекрытий	Железобетон
Окон	Стеклопакеты
Потолок	Подвесной потолок
Полы	Плитка
Наличие отдельного входа	Есть
Организована личная парковка автотранспортного средства/подземный гараж/стихийная парковка:	Стихийная парковка

Сведения о земельном участке с кадастровым номером 77:02:0022002:40.

Номер кадастрового квартала:	77:02:0022002
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8А
Площадь:	2100 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	136057677
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий, объектов физической культуры и спорта (1.2.7)

Доля в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0022002:40 в размере 19982/48889 определена как отношение площади помещений, принадлежащих ООО «Будьте счастливы!» к площади всего здания по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8А.

### **13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 3 ПП. 83 И 14 И ФСО 1 П. 20).**

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, проводится сбор и анализ технической, рыночной, юридической, бухгалтерской, финансовой и другой информации, достаточной для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости Объекта оценки.

Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от Объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласно «Федеральным Стандартам оценки №1», существуют три общепринятых подхода к определению стоимости объекта оценки:

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Для оценки справедливой стоимости объектов оценщики рассмотрели возможность применения трех подходов к оценке: сравнительного, доходного и затратного. Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

При расчете рыночной стоимости земельного участка Оценщик в своих расчетах применял федеральные стандарты оценки и использовал следующий источник: Распоряжение Министерства Имущественных отношений России от 10.04.2003 № 1102-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

Согласно распоряжению Министерства Имущественных отношений России от 10.04.2003 № 1102-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» стоимость права аренды определяется следующими методами:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации дохода;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

Далее в отчете проанализирована возможность применения всех уместных подходов в оценке и оценщик пришел к следующему заключению: в настоящем исследовании были применены все обязательные подходы к оценке.

### **13.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ФСО 1 П. 15, 23, ФСО 3 ПП. 13, 15, ФСО 7, П.15, 24)**

В соответствии с ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием

затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Таким образом, учитывая требования п. 24 ФСО №7, оценка помещений затратным подходом не производилась.

### 13.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Земельный участок, общей площадью 2100 кв.м., представлен в аренду на 49 лет согласно Договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-02-012322 от 30.09.1998 г.

Доля в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0022002:40 в размере 19982/48889 определена как отношение площади помещений, принадлежащих ООО «Будьте счастливы!» к площади всего здания по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8А.

Расчет стоимости права аренды земельного участка производился в соответствии со следующим действующим законодательством:

1 Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» № 137-ФЗ от 25.10.01г.;

2 Распоряжение Министерства Имущественных отношений России от 10.04.2003 № 1102-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

Согласно распоряжению Министерства Имущественных отношений России от 10.04.2003 № 1102-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» стоимость права аренды определяется следующими методами:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации дохода;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

Учитывая наличие ценовой информации на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, по мнению оценщиков, объективнее использовать метод сравнения продаж.

Для целей оценки земельного участка методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков в Новосибирской области на дату оценки. Среди ценообразующих факторов выделяют условия рынка продажи и параметры, относящиеся непосредственно к объекту оценки. В частности, основным ценообразующим фактором, по мнению оценщиков, является вид разрешенного использования.

В результате анализа рынка и поиска предложений к продаже аналогичных объектов было установлено 3 объекта аналога:

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-он Лианозово,	г. Москва, СВАО, р-он Бибирево,	г. Москва, ВАО, р-он Преображенское,
	МКАД,		

	84-й км		
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/202446312/">https://www.cian.ru/sale/suburban/202446312/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175483137">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175483137</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1135239748">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1135239748</a>
Общая площадь участка, кв.м.	16000	10000	50000
Стоимость объекта, с учетом НДС	160 000 000,00	90 000 000,00	390 000 000,00
Стоимость 1 кв.м, без учета НДС	8 333,33р.	7 500,00р.	6 500,00р.
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- зарегистрированное право на объект;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения (экспозиции);
- наличие обременений;
- наличие строений на земельном участке;
- местоположение объекта;
- качественные характеристики (категория земель, разрешенное использование);
- физические характеристики (площадь земельного участка, обеспеченность инженерными коммуникациями).

В результате анализа вышеприведенных данных Оценщик пришел к выводу, что для оценки имеющегося объекта оценки возможно использовать все объекты-аналоги. В качестве сравнительной единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м площади объекта, как традиционно сложившаяся величина на рынке земельных участков.

При расчете стоимости были введены следующие корректировки:

- Корректировка на условия финансирования. В случае реализации объекта оценки и объектов-аналогов условия финансирования одинаковые (за счет собственных средств). Таким образом, корректировка на условия финансирования не применялась.

- Корректировка на условия продажи (корректировка на торг). Размер корректировки на торг определен на основании опроса участников рынка (собственников объекта недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrael.

- Корректировка на категорию земель. Так как объект оценки и все объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, корректировка не применялась.

- Корректировка на разрешенное использование. Разрешенное использование объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка аналогичное, поэтому корректировка не требуется.

– Корректировка на площадь земельного участка. Так объект оценки и все объекты-аналоги отличаются по площади, корректировка применялась. Размер корректировки на площадь определен на основании опроса участников рынка (собственников объекта недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrael.

- Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение принята на основании информации, предоставленной <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogopolugodiya-2017-goda.html>.

**Таблица 5.2 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД**

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Славенское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, после чего эксперт определил стоимость одного квадратного метра общей площади исследуемого объекта.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому объекту - аналогу и близости его характеристик объекту оценки.

Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1}{q_i} \cdot \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}, \text{ где}$$

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$q_i$  - количество внесенных поправок к цене  $i$ -того аналога;

$n$  - количество аналогов всего.

Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Показатель	Исследуемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	Земельный участок, расположенный по адресу:	Земельный участок, расположенный по адресу:	Земельный участок, расположенный по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:
	г. Москва, р-он Останкинский,	г. Москва, СВАО, р-он Лианозово,	г. Москва, СВАО, р-он Бибирево,	г. Москва, ВАО, р-он Преображенское,
	ул. Академика Королева,	МКАД,		
	д. 8а	84-й км		
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/202446312/">https://www.cian.ru/sale/suburban/202446312/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175483137">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175483137</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemlye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1135239748">https://www.avito.ru/moskva/zemlye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1135239748</a>
Общая площадь здания, кв.м.	2100	16000	10000	50000
Стоимость объекта		160 000 000,00	90 000 000,00	390 000 000,00
Стоимость 1 кв.м		10 000,00р.	9 000,00р.	7 800,00р.
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка</i>		-17%	-17%	-17%
Скорректир. цена		8 300,00р.	7 470,00р.	6 474,00р.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		8 300,00р.	7 470,00р.	6 474,00р.
Дата оценки/предложения	13.04.2019	15.04.2019	25.03.2019	16.03.2019
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена		8 300,00р.	7 470,00р.	6 474,00р.
Условия продажи		продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		8 300,00р.	7 470,00р.	6 474,00р.
Местоположение	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,
	СВАО,	СВАО,	СВАО,	ВАО,
	Останкинский р-он	Лианозово р-он	Бибирево р-он	Преображенское р-он
Удаленность от МКАД	до 15 км	до 15 км	до 15 км	до 15 км
Направление	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		8 300,00р.	7 470,00р.	6 474,00р.
Площадь	2 100	16 000	10 000	50 000
<i>Корректировка</i>		36%	26%	61%
Скорректир. цена		11 288,00р.	9 412,20р.	10 423,14р.
Назначение	Под строительство ТЦ	Под строительство ТЦ	Под строительство ТЦ	Под строительство ТЦ
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%

Скорректир. цена		11 288,00р.	9 412,20р.	10 423,14р.
Корректировка на торг		-6,0%	-6,0%	-6,0%
		10 610,72р.	8 847,47р.	9 797,75р.
<b>Выводы</b>				
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,34
Взвешенная стоимость		3 501,54р.	2 919,66р.	3 331,24р.
Расчетная стоимость 1.кв.м				9 752,44р.
Расчетная стоимость исследуемого объекта				20 480 118,93р.
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), без НДС</b>				20 480 100,00р.
Доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка				8 370 700р.
Рыночная стоимость доли в праве аренды земельного участка, приходящаяся на помещение площадью 963,9 кв м				4 037 900р.
Рыночная стоимость доли в праве аренды земельного участка, приходящаяся на помещение площадью 1034,3 кв м				4 332 800р.

## 13.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД (ФСО 1 ПП. 14 И 22, ФСО 3 ПП. 13 И 15, ФСО 7 П. 22)

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В соответствии с п. 22 ФСО 1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

При применении этого подхода стоимость объектов оценки определяется по сравнению с ценой продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Оценщик выявил достаточное количество объектов-аналогов, близких по количественным и качественным характеристикам (месторасположение, состояние и т.д.) к оцениваемому объекту, поэтому возможно применение метода анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

### *Выбор объектов аналогов*

При определении рыночной стоимости объекта, согласно методу сравнительного анализа предложений к продаже, стоимость объекта оценки определяются рыночными ценами, предлагаемых к продаже, схожих по своим характеристикам (сравнимых), объектов-аналогов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и сравнимыми объектами. Если точно таких (идентичных) объектов нет, то следует ориентироваться на аналогичные (подобные) объекты, скорректировав, при необходимости, показатели стоимости путем сопоставления технических и эксплуатационных характеристик.

Исходя из выше сказанного Аналогом для объекта продажи является объект сопоставимый по своим техническим и потребительским характеристикам, а также по текущему и возможному использованию.

В результате анализа рынка торговых помещений установлены объекты-аналоги, максимально сопоставимы по характеристикам с исследуемым объектом оценки. Информация об объектах аналогах представлена в таблице ниже:

Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб./м <sup>2</sup> , без НДС	Источник информации
г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8а	188	84 294,99р.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200647695/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200647695/</a>
г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13С1	3425	84 127,18р.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199292976/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199292976/</a>
г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13С4	1500	84 745,76р.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159295405/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159295405/</a>
г. Москва, ул. Аргуновская, д. 10С2	584	126 247,97р.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-260424532">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-260424532</a>
г. Москва, бульвар Звёздный, д. 32	541	106 519,63р.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1179113776">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1179113776</a>

*Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения*

Среди элементов сравнения объекта оценки и объектов аналогов, Оценщик выделил следующие:

- имущественные права на объекты;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (дата продажи);
- местоположение;
- физические характеристики (доступность, общая площадь; состояние, этаж расположения и т.д.).

В результате анализа вышеприведенных данных Оценщик пришел к выводу, что для оценки имеющегося объекта, возможно, использовать все объекты-аналоги.

#### *Выбор единиц сравнения*

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения. Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости, она служит для приведения цен объектов-аналогов к общему знаменателю. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке для различных типов объектов недвижимости (1 кв. м, 1 куб. м, объект в целом, т.д.).

Далее, для расчета рыночной стоимости, в качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м общей площади помещений. Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что оправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

#### *Корректировка значения единицы сравнения для объектов - аналогов*

Внесение корректировок для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта осуществлялась в два этапа:

1. Внесение корректировок, относящихся к характеристикам предполагаемых сделок.
2. Внесение корректировок, относящихся к физическим характеристикам объектов.

В оценочной практике существует ряд методик определения размера корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. Из них можно выделить две основные группы:

1) Методы, основанные на количественном анализе рынка объектов, аналогичных объекту оценки. К данной группе можно отнести: метод парных продаж, метод корреляционно-регрессионного анализа и др.

Метод парных продаж – продажа двух объектов, идентичных почти во всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов.

Метод корреляционно-регрессионного анализа содержит две свои составляющие части – корреляционный анализ и регрессионный анализ. Корреляционный анализ – это количественный метод определения тесноты и направления взаимосвязи между выборочными переменными величинами. Регрессионный анализ – это количественный метод определения вида математической функции в причинно-следственной зависимости между переменными величинами.

2) Экспертные методы, основанные на суждениях оценщика или других экспертов, обработка мнений.

#### *Обоснование корректировок*

В процессе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта применялись следующие корректировки:

1) Корректировки на «передаваемые права» для всех объектов сравнения приняты равными нулю, так как на все объекты передается право собственности;

2) Корректировки на «условия финансирования» для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки;

3) Корректировки на «условия продажи (дата продажи)» для всех объектов сравнения равны нулю, так как объекты сравнения выставлены на продажу на дату оценки;

4) Корректировка на «торг» позволяет осуществить приведение цены предложения к цене продажи. Корректировка на торг согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г. для торговых помещений равна 10,0%;

5) Корректировки на «местоположение». Является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Корректировка цены сходного объекта на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сходным объектом и оцениваемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения. В том случае, если сходный объект по местоположению уступает оцениваемому объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия сходного объекта от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот.

Корректировка рассчитана на основании Сборника рыночных корректировок СРК-2018 (под. Ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», март 2018. Таблица 1.2.2, стр.9.

## 1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

**Использование:** Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
	<b>Офарты</b>						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) <sup>-1,052</sup>	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) <sup>-0,915</sup>	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) <sup>-1,078</sup>	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) <sup>-0,991</sup>	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) <sup>-0,643</sup>	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) <sup>-0,64</sup>	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная

б) Корректировка на «общую площадь» вводится для объектов аналогов площадью более 1000 м<sup>2</sup> или менее 750 м<sup>2</sup>. Размер корректировки на общую площадь принят в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

7) Корректировка на «вид текущего использования» вводится, если текущее использование объектов аналогов отличается от текущего использования объекта оценки. Ввиду того что текущее использование объекта оценки и объектов аналогов – торговые помещения, корректировка на «вид текущего использования» не вводилась.

8) Корректировка на «состояние отделки». Данная корректировка вводилась для второго объекта аналога, т.к. объект оценки не требует ремонта, а объект аналог требует косметического ремонта. Корректировка на состояние отделки принята согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г. Корректировка на состояние отделки составила 23%.

9) Корректировка на «этаж расположения» вводилась для объектов аналогов. Корректировка на этаж принята согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г.

10) Наличие отдельного входа. Корректировка на наличие отдельного входа принята согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, после чего эксперт определил стоимость одного квадратного метра общей площади исследуемого объекта.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому объекту - аналогу и близости его характеристик объекту оценки.

Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n q_i} q_i, \text{ где}$$

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$q_i$  - количество внесенных поправок к цене  $i$ -того аналога;  
 $n$  - количество аналогов всего.

Расчет стоимости объектов оценки представлен в таблицах ниже:

Расчет стоимости нежилого помещения площадью 963,9м<sup>2</sup> с применением сравнительного подхода:

Показатель	Исследуемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Описание объекта	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:
	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,
	ул. Академика Королева, д. 8а	ул. Академика Королева, д. 8а	ул. Академика Королева, д. 13С1	ул. Академика Королева, д. 13С4	бульвар Звёздный д. 32
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200647695/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200647695/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199292976/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199292976/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159295405/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159295405/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1179113776">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1179113776</a>
Общая площадь здания, кв.м.	963,9	188	3425	1500	541
Стоимость объекта		18 700 000	340 000 000	150 000 000	68 000 000
НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Стоимость объекта, руб. без НДС		15 583 333	283 333 333	125 000 000	56 666 667
Стоимость 1 кв.м		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Дата оценки/предложения	13.04.2019	31.03.2019	12.04.2019	07.04.2019	22.03.2019
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Условия продажи	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Местоположение	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,
	СВАО,	СВАО,	СВАО,	СВАО,	СВАО,
	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он
Расстояние до центра, км.	8,7	8,7	8,4	8,3	8
<i>Корректировка</i>		0%	-3%	-5%	-8%
Скорректир. цена		82 890,07р.	80 243,31р.	79 166,67р.	96 364,76р.

Площадь	963,9	188	3425	1500	541
<i>Корректировка</i>		-18%	11%	5%	-4%
Скорректир. цена		67 969,86р.	89 070,07р.	83 125,00р.	92 510,17р.
Этаж расположения	3	4	1	1	1, подвал
<i>Корректировка</i>		0%	-14%	-14%	-14%
Скорректир. цена		67 969,86р.	76 600,26р.	71 487,50р.	79 558,74р.
Назначение	Торговое	Универсальное	Торговое	Универсальное	Торговое
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		67 969,86р.	76 600,26р.	71 487,50р.	79 558,74р.
Физическое состояние	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Требуется косметический ремонт	Не требует ремонта	Не требует ремонта
<i>Корректировка</i>		0%	23%	0%	0%
Скорректир. цена		67 969,86р.	94 218,32р.	71 487,50р.	79 558,74р.
Отдельный вход	Нет	Нет	Да	Да	Да
<i>Корректировка</i>		0%	-15%	-15%	-15%
Скорректир. цена		67 969,86р.	80 085,57р.	60 764,38р.	67 624,93р.
Корректировка на торг		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
		61 172,87р.	72 077,02р.	54 687,94р.	60 862,44р.
<b>Выводы</b>					
<b>Количество корректировок</b>		2	6	5	5
Весовой коэффициент		0,47	0,16	0,19	0,19
Взвешенная стоимость		28 674,78р.	11 262,03р.	10 253,99р.	11 411,71р.
Расчетная стоимость 1.кв.м					61 602,51р.
Расчетная стоимость исследуемого объекта					59 378 662,61р.
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), без НДС</b>					<b>59 378 700,00р.</b>

Расчет стоимости нежилого помещения площадью 1034,3м<sup>2</sup> с применением сравнительного подхода:

Показатель	Исследуемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Описание объекта	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:
	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,
	ул. Академика Королева, д. 8а	ул. Академика Королева, д. 8а	ул. Академика Королева, д. 13С1	ул. Академика Королева, д. 13С4	бульвар Звёздный д. 32
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200647695/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200647695/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199292976/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199292976/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159295405/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159295405/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1179113776">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1179113776</a>

Общая площадь здания, кв.м.	1034,3	188	3425	1500	541
Стоимость объекта		18 700 000	340 000 000	150 000 000	68 000 000
НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Стоимость объекта, руб. без НДС		15 583 333	283 333 333	125 000 000	56 666 667
Стоимость 1 кв.м		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Дата оценки/предложения	13.04.2019	31.03.2019	12.04.2019	07.04.2019	22.03.2019
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Условия продажи	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 890,07р.	82 725,06р.	83 333,33р.	104 744,30р.
Местоположение	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,
	СВАО,	СВАО,	СВАО,	СВАО,	СВАО,
	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он
Расстояние до центра, км.	8,7	8,7	8,4	8,3	8
Корректировка		0%	-3%	-5%	-8%
Скорректир. цена		82 890,07р.	80 243,31р.	79 166,67р.	96 364,76р.
Площадь	1034,3	188	3425	1500	541
Корректировка		-22%	6%	0%	-8%
Скорректир. цена		64 654,26р.	85 057,91р.	79 166,67р.	88 655,58р.
Этаж расположения	1,2	4	1	1	1, подвал
Корректировка		16%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		74 998,94р.	85 057,91р.	79 166,67р.	88 655,58р.
Назначение	Торговое	Универсальное	Торговое	Универсальное	Торговое
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		74 998,94р.	85 057,91р.	79 166,67р.	88 655,58р.
Физическое состояние	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Требуется косметический ремонт	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Корректировка		0%	23%	0%	0%
Скорректир. цена		74 998,94р.	104 621,23р.	79 166,67р.	88 655,58р.

Отдельный вход	Да	Нет	Да	Да	Да
<i>Корректировка</i>		18%	0%	0%	0%
Скорректир. цена		88 498,74р.	104 621,23р.	79 166,67р.	88 655,58р.
Корректировка на торг		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
		79 648,87р.	94 159,10р.	71 250,00р.	79 790,02р.
<b>Выводы</b>					
<b>Количество корректировок</b>		4	4	2	3
Весовой коэффициент		0,19	0,19	0,38	0,25
Взвешенная стоимость		14 934,16р.	17 654,83р.	26 718,75р.	19 947,50р.
Расчетная стоимость 1.кв.м					79 255,25р.
Расчетная стоимость исследуемого объекта					81 973 704,79р.
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), без НДС</b>					<b>81 973 700,00р.</b>

### 13.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ФСО 1, П.П. 13,21, ФСО 3 ПП. 13, 15, ФСО 7 П.П.15, 21, 23)

Согласно ФСО №1: «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, связывающий полезность объекта собственности со стоимостью прогнозируемых будущих выгод.

При реализации данного подхода рассматривается способность объекта оценки приносить определенный доход, который выражается в двух формах:

- доход от эксплуатации объекта
- доход от его продажи

Применение доходного подхода оказалось возможным, для всех зданий, которые обладают универсальным назначением.

#### **Основные этапы процедуры:**

1. Оценка *потенциального валового дохода (ПВД)* для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости.

2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и иных потерь, на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется *действительный (или эффективный) валовой доход*.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина *чистого операционного дохода*.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод *прямой капитализации* или *анализ дисконтированного денежного потока*.

Методы в рамках доходного подхода к оценке, основанные на определении текущей стоимости будущих доходов, включают:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации дохода используется в тех случаях, когда доход от эксплуатации оцениваемого объекта стабилен. При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в тех случаях когда предполагается, что будущие доходы будут отличаться от доходов в период предыстории и нестабильны по годам прогнозного периода.

Наибольшую сложность при реализации методов доходного подхода представляет процесс прогнозирования будущих доходов. В случае капитализации дохода — это определение уровня дохода за первый прогнозный год (при этом предполагается, что доход будет такой же и в следующие прогнозные годы); в случае дисконтирования денежных потоков — это определение уровня доходов за каждый будущий год всего прогнозного периода, а также в остаточный период.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с другими, заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора об объекте оценки как источнике дохода, т.е. это качество объекта оценки учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный подход тесно связан со сравнительным и затратным, элементы этих подходов включены в структуру доходного.

Основной недостаток подхода: основан на прогнозных данных, что особенно существенно в условиях нестабильной рыночной ситуации.

Принимая во внимание текущую экономическую ситуацию в регионе и в России в целом, рынок недвижимости и уровень развития управления доходными объектами в г. Москва, оценщик считает целесообразным использование метода прямой капитализации, так как предполагается, что будущие доходы будут постоянными, объект недвижимости не требует значительной реконструкции и не находится в состоянии незавершенного строительства.

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.

#### *Этапы метода прямой капитализации:*

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) от использования объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:

- операционных (эксплуатационных) – издержки по эксплуатации объекта;
- фиксированных – затраты на обслуживание кредиторской задолженности (процентов по кредитам, амортизационных отчислений, налогов платежей и т.д.);
- резервы – издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.

4. Определение величины чистого дохода от продажи объекта.

5. Расчет коэффициента капитализации.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости улучшений - зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего единого объекта недвижимости.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{NOY}{Rk} \quad \text{или} \quad C = \frac{ЧОД}{KK}, \text{ где}$$

C - стоимость объекта недвижимости (ден.ед.);

KK - коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде возможного дохода от сдачи помещений в аренду, то необходимо определиться с величиной рыночной ставки арендной платы. Нами проведено исследование рынка, цель которого — установить арендные ставки для помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями.

В рамках доходного подхода все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. Величина годовой арендной платы по оцениваемому объекту составляет:

$$A_g = S \times C_m,$$

где:  $A_g$  - годовая арендная плата;

$S$  - площадь оцениваемого объекта, кв. м;

$C_m$  - арендная плата за 1 кв.м. в год.

Оценщиком проведено исследование рынка с целью определения арендных ставок для помещений аналогичного назначения, сопоставимых с оцениваемым объектом. Данное исследование включало:

а) интервью с несколькими владельцами недвижимости, менеджерами агентств недвижимости г. Москвы и агентами по аренде;

б) анализ рыночной информации.

После проведенного анализа выявились средние искомые арендные ставки по аналогичным оцениваемым помещениям. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы показывает, что существует большой разброс ставок аренды на аналогичные помещения. Из анализа ясно, что ставки аренды на рынке определяются рядом ценообразующих факторов, главные из которых следующие:

- назначение, текущее использование
- местоположение;
- площадь арендных единиц;
- уровень отделки и состояние предлагаемых к аренде площадей.

После анализа арендных ставок, предлагаемых к аренде аналогичных площадей, для расчетов составлена выборка, представленная наиболее близкими объектами аналогами. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в приложении к настоящему отчету. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Поскольку доход от объекта недвижимости прогнозируется в виде дохода от сдачи помещений в аренду, то необходимо определиться с величиной рыночной ставки арендной платы. Нами проведено исследование рынка, цель которого — установить арендные ставки для помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями. В качестве объектов-аналогов выбирались объекты того же функционального назначения, соответствующего принципу наиболее эффективного использования.

Характеристики объектов аналогов представлены в таблице ниже:

Местоположение	Площадь	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Источник информации
г. Москва, ул. Годовика, д. 2	450	2 000,00р.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1213328149">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1213328149</a>
г. Москва, пр. Мира, д. 99	266	3 007,52р.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1205658036">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1205658036</a>
г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13	1350	1 350,00р.	<a href="https://www.beboss.ru/kn/msk/2924115">https://www.beboss.ru/kn/msk/2924115</a>

Для объектов-аналогов и объектов оценки одинаковы следующие элементы сравнения:

- условия финансирования;
- условия рынка;
- экономические характеристики;
- качество прав

- особые условия - отсутствуют.

### Обоснование корректировок

В процессе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта применялись следующие корректировки:

- 1) Корректировки на «передаваемые права» для всех объектов сравнения приняты равными нулю, так как на все объекты передается право собственности;
- 2) Корректировки на «условия финансирования» для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки;
- 3) Корректировки на «условия продажи (дата продажи)» для всех объектов сравнения равны нулю, так как объекты сравнения выставлены на продажу на дату оценки;
- 4) Корректировка на «торг» позволяет осуществить приведение цены предложения к цене продажи. Корректировка на торг согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г. для торговых помещений равна 8,4%;
- 5) Корректировки на «местоположение». Является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Корректировка цены сходного объекта на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сходным объектом и оцениваемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения. В том случае, если сходный объект по местоположению уступает оцениваемому объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия сходного объекта от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот.

Корректировка рассчитана на основании Сборника рыночных корректировок СРК-2018 (под. Ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», март 2018. Таблица 1.2.2, стр.9.

#### 1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

**Использование:** Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
	<b>Офисы</b>						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) <sup>-1,052</sup>	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) <sup>-0,915</sup>	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) <sup>-1,078</sup>	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) <sup>-0,991</sup>	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) <sup>-0,643</sup>	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) <sup>-0,64</sup>	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная

б) Корректировка на «общую площадь» вводится для объектов аналогов площадью более 1000 м<sup>2</sup> или менее 750 м<sup>2</sup>. Размер корректировки на общую площадь принят в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

7) Корректировка на «вид текущего использования» вводится, если текущее использование объектов аналогов отличается от текущего использования объекта оценки.

Ввиду того что текущее использование объекта оценки и объектов аналогов – торговые помещения, корректировка на «вид текущего использования» не вводилась.

8) Корректировка на «состояние отделки». Данная корректировка не, т.к. объекту оценки и объектам аналогам не требуется проведение ремонта.

9) Корректировка на «этаж расположения» вводилась для объектов аналогов. Корректировка на этаж принята согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г.

10) Наличие отдельного входа. Корректировка на наличие отдельного входа принята согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, после чего эксперт определил стоимость одного квадратного метра общей площади исследуемого объекта.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому объекту - аналогу и близости его характеристик объекту оценки.

Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{\frac{1}{q_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}, \text{ где}$$

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$q_i$  - количество внесенных поправок к цене  $i$ -того аналога;

$n$  - количество аналогов всего.

Расчет стоимости арендных ставок объектов оценки представлен в таблицах ниже:

Расчет стоимости арендной ставки для нежилого помещения площадью 963,9м<sup>2</sup>:

Показатель	Исследуемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:
	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,
	ул. Академика Королева, д. 8а	ул. Годовика, д. 2	пр. Мира, д. 99	ул. Академика Королева, д. 13
Источник информации		<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-v-arendu-moskva-1213328149">https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-v-arendu-moskva-1213328149</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-v-arendu-moskva-1205658036">https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-v-arendu-moskva-1205658036</a>	<a href="https://www.beboss.ru/kn/m-sk/2924115">https://www.beboss.ru/kn/m-sk/2924115</a>
Общая площадь здания, кв.м.	963,9	450	266	1350
Стоимость объекта		900 000	800 000	1 822 500
Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Дата оценки/предложения	13.04.2019	10.04.2019	03.04.2019	13.04.2019
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Условия продажи	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Местоположение	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,
	СВАО,	СВАО,	СВАО,	СВАО,
	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он
Расстояние до центра, км.	8,7	6,6	7,4	8,3
<i>Корректировка</i>		-24%	-15%	-5%
Скорректир. цена		1 520,00р.	2 556,39р.	1 282,50р.
Площадь	963,9	450	266	1350
<i>Корректировка</i>		-10%	-10%	5%
Скорректир. цена		1 368,00р.	2 300,75р.	1 346,63р.
Этаж расположения	3	1, подвал	1, подвал	1
<i>Корректировка</i>		-14%	-14%	-14%
Скорректир. цена		1 176,48р.	1 978,65р.	1 158,10р.
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое

<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		1 176,48р.	1 978,65р.	1 158,10р.
Физическое состояние	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		1 176,48р.	1 978,65р.	1 158,10р.
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		1 176,48р.	1 978,65р.	1 158,10р.
Корректировка на торг		-8,4%	-8,4%	-8,4%
		1 077,66р.	1 812,44р.	1 060,82р.
<b>Выводы</b>				
<b>Количество корректировок</b>		4	4	4
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,34
Взвешенная стоимость		355,63р.	598,11р.	360,68р.
Расчетная стоимость 1.кв.м				1 314,41р.
<b>Рыночная стоимость арендной ставки объекта оценки (округленно), руб./кв.м.</b>				1 314,00р.

Расчет стоимости арендной ставки для нежилого помещения площадью 1034,3м<sup>2</sup>:

Показатель	Исследуемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:	Помещение, расположенное по адресу:
	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,
	ул. Академика Королева, д. 8а	ул. Годовика, д. 2	пр. Мира, д. 99	ул. Академика Королева, д. 13
Источник информации		<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-moskva-1213328149">https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-moskva-1213328149</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-moskva-1205658036">https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-moskva-1205658036</a>	<a href="https://www.beboss.ru/kn/msk/2924115">https://www.beboss.ru/kn/msk/2924115</a>
Общая площадь здания, кв.м.	1034,3	450	266	1350
Стоимость объекта		900 000	800 000	1 822 500
Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Дата оценки/предложения	13.04.2019	10.04.2019	03.04.2019	13.04.2019
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%

Скорректир. цена		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Условия продажи	продажа на открытом рынке			
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		2 000,00р.	3 007,52р.	1 350,00р.
Местоположение	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,
	СВАО,	СВАО,	СВАО,	СВАО,
	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он	Останкинский р-он
Расстояние до центра, км.	8,7	6,6	7,4	8,3
<i>Корректировка</i>		-24%	-15%	-5%
Скорректир. цена		1 520,00р.	2 556,39р.	1 282,50р.
Площадь	1034,3	450	266	1350
<i>Корректировка</i>		-14%	-14%	0%
Скорректир. цена		1 307,20р.	2 198,50р.	1 282,50р.
Этаж расположения	1,2	1, подвал	1, подвал	1
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		1 307,20р.	2 198,50р.	1 282,50р.
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		1 307,20р.	2 198,50р.	1 282,50р.
Физическое состояние	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		1 307,20р.	2 198,50р.	1 282,50р.
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		1 307,20р.	2 198,50р.	1 282,50р.
Корректировка на торг		-8,4%	-8,4%	-8,4%
		1 197,40р.	2 013,82р.	1 174,77р.
<b>Выводы</b>				
<b>Количество корректировок</b>		3	3	2
Весовой коэффициент		0,29	0,29	0,42
Взвешенная стоимость		342,11р.	575,38р.	493,40р.
Расчетная стоимость 1.кв.м				1 410,89р.
<b>Рыночная стоимость арендной ставки объекта оценки (округленно), руб./кв.м.</b>				1 411,00р.

Ввиду того, что арендные ставки объектов аналогов указаны с учетом НДС, для полученных ставок для объектов оценки была введена корректировка на наличие НДС. Итоговые ставки приведены в таблице ниже:

Нежилое помещение общей площадью, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес	
	с НДС	без НДС
1034,3	1 411,00р.	1 175,83р.
963,9	1 314,00р.	1 095,00р.

#### *Определение ставки капитализации*

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков.

В данном отчете Оценщик посчитал возможным произвести расчет ставки капитализации с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низ-кой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью. В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в не-движимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру кото-рой можно представить в следующем виде:

$$R_k = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r, \text{ где}$$

$R_k$  – норма дохода на капитал;

$Y_{rf}$  – безрисковая ставка;

$Y_{fm}$  – премия за риск рынка недвижимости;

$Y_L + Y_r$  – премия за пакет рисков, характерных для оцениваемого объекта недвижимости (премия за риск ликвидности, премия за риск управления недвижимостью; премия за техногенные риски).

Под безрисковой ставкой понимают ставку сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. Для определения безрисковой ставки необходимо из возможного набора инвестиционных инструментов выделить активы, обладающие наименьшими рисками. Эти активы имеют следующие характеристики: известные доходы (не прогнозируемые), минимальный риск потери стоимости, высокая ликвидность, соизмеримость срока обращения «безрискового» финансового инструмента со сроком погашения, равным сроку реализации моделируемого инвестиционного проекта. В качестве безрисковой ставки Оценщик принял значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) действительное на дату со сроком погашения 30 лет. Безрисковая ставка принята равной 8,77% ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)).

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Премия за риск рынка недвижимости – учитывает вероятность неполучения прибыли и не возмещения первоначально вложенных средств и соответствует размещению капитала в данный вид недвижимости. Премия за риск вложений в оцениваемые активы определена экспертным методом. Параметры рисков рынка недвижимости представлены в таблице ниже:

Характеристики	Величина $Y_{fm}$
Низкий	0,5%
Ниже среднего	1,7%
Средний	2,8%
Выше среднего	3,9%
Высокий	5,0%

Коэффициент компенсации риска для объекта оценки принят на уровне среднего в размере 2,8%, каких-либо негативных факторов, сильно повышающих риск вложения в данный вид недвижимости, учитывая все технические/физические характеристики объекта, за исключением числа конкурирующих объектов и изменения местного законодательства, не наблюдается.

Риск ликвидности – возможность быстро и без потерь продать недвижимость по реальной рыночной цене. Ликвидность объектов недвижимости обычно ниже по сравнению с акциями или облигациями. Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q}, \text{ где}$$

- П – премия за ликвидность;
- Rб – безрисковая ставка;
- L – период экспозиции (в месяцах);
- Q – общее количество месяцев в году.

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 8,77%, типичный срок реализации здания составляет менее 6 месяцев, премия за риск ликвидности для него составила:  $(8,77 \times 6) / 12 = 4,39\%$ .

Риск управления отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем больше специализирована собственность, тем выше риск управления.

№ фактора	Вид риска	Категория риска	Уровень риска 0-10
	Систематический риск		
1	Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	3,00
2	Изменение числа конкурирующих объектов	Динамичный	3,00
3	Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	2,00
	Несистематический риск		
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	3,00
5	Неполучение платежей	Динамичный	3,00
6	Неэффективный менеджмент	Динамичный	3,00
7	Криминогенные факторы	Динамичный	2,50
8	Финансовые проверки	Динамичный	3,00
9	Неправильное оформление договоров	Динамичный	2,00
	Взвешенная сумма		24,5
	Сумма взвешенных факторов		9
	Средневзвешенная величина, %		2,72%

С учетом вышеизложенного, премия за риск управления недвижимостью на дату проведения оценки принята в размере 2,72% для объекта оценки.

Ставка капитализации составит:  $Y_0 = 8,77\% + 2,8\% + 4,39\% + 2,72\% = 18,68\%$ .

Расчет рыночной стоимости объектов оценки с применением доходного подхода представлен в таблице ниже:

№ п/п	Наименование	Нежилое помещение общей площадью 963,9 кв.м.	Нежилое помещение общей площадью 1034,3 кв.м.
1	Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м	963,90	1034,30
2	Потенциальный валовой доход, руб.	12 665 646,00р.	14 593 973,00р.
3	Потери арендной платы из-за недозагрузки, %	11,10	11,10
4	Потери арендной платы из-за вакансий, неплатежей, руб.	1 405 886,71р.	1 619 931,00р.
5	Эффективный валовой доход (ЭВД), руб.	11 259 759,29р.	12 974 042,00р.
6	Эксплуатационные затраты, руб., в том числе:	2 254 484,99р.	2 597 727,19р.
7	Чистый операционный доход, руб.	9 005 274,31р.	10 376 314,80р.
8	Ставка капитализации, %	18,68	18,68
9	Коэффициент капитализации	48 208 106,56р.	55 547 723,78р.
10	Итого рыночная стоимость единого объекта недвижимости, округленно до тысяч, руб.	<b>48 208 100,00р.</b>	<b>55 547 700,00р.</b>

#### 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8, ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15, 16, ФСО 7 П.П.26-30)

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (ФСО № 1, п.25). Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению итоговой стоимости объекта, чем и достигается цель оценки. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. В результате проведенной оценки получены следующие результаты:

Объект оценки	Рыночная стоимость, определенная в рамках подхода, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение общей площадью 1034,3м <sup>2</sup> , в т.ч. право аренды земельного участка	Не применялся	81 973 700,0	55 547 700,0
Нежилое помещение общей площадью 963,9м <sup>2</sup> , в т.ч. право аренды земельного участка	Не применялся	59 378 700,0	48 208 100,0
в т.ч. доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0022002:40 площадью 2100 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8А.	Не применялся	8 370 700,0	-

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки
- наличие необходимой информации для реализации метода
- достоверность имеющейся информации
- учет специфических особенностей объекта оценки
- отражение тенденции развития рыночной ситуации

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации каждого из подходов, приведены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование фактора	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации	0,5	0,5	-
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	0,5	0,5	-
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	0,5	0,5	-
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	0,5	0,5	-
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,5	0,5	-
	Сумма весовых коэффициентов	2,5	2,5	-
	Весовой показатель достоверности подхода	0,5	0,5	0

Полученные значения весовых коэффициентов подтверждают мнения эксперта, так как, анализируя применимость каждого подхода для оценки объекта, он пришёл к следующим выводам:

Оценщик считает, что данные, полученные в рамках сравнительного подхода, достоверно отражают рыночную ситуацию, специфику объектов оценки, цели и задачи оценки, экономическую обстановку в регионе, а также тенденции ее развития. Этим обуславливается значение весового коэффициента (0,5).

Доходный подход основывается на прогнозах будущего развития рынка и отвечает главному условию оценки - принципу наиболее эффективного использования, однако невозможно достоверно рассчитать доход от деятельности, приходящийся непосредственно на помещение и земельный участок. Поэтому применяем значение весового коэффициента (0,5).

Таким образом, по итогам проведенного анализа оценщик полагает, что по состоянию на дату оценки итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составит:

Объект оценки	Рыночная стоимость, определенная в рамках подхода, руб.		
	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом удельного веса подхода, K=0,5, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом удельного веса подхода, K=0,5, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
Нежилое помещение общей площадью 1034,3м <sup>2</sup> , в т.ч. право аренды земельного участка	40 986 850,0	27 773 850,0	68 760 700,0
Нежилое помещение общей площадью 963,9м <sup>2</sup> , в т.ч. право аренды земельного участка	29 689 350,0	24 104 050,0	53 793 400,0
в т.ч. доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0022002:40	-	-	8 370 700,0

### Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

#### Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов:

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1034,3 м<sup>2</sup> – 68 760 700,0 (Шестьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят тысяч семьсот) рублей, в т.ч. доля в праве аренды земельного участка - 4 332 800,0 (Четыре миллиона триста двадцать две тысячи восемьсот) рублей.

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 963,9 м<sup>2</sup> – 53 793 400,0 (Пятьдесят три миллиона семьсот девяносто три тысячи четыреста) рублей, в т.ч. доля 15 в праве аренды земельного участка - 4 037 900,0 (Четыре миллиона тридцать семь тысяч девятьсот) рублей.

- доля 19982/48889 в праве аренды земельного участка общей площадью 2100м<sup>2</sup> (округленно) составляет - 8 370 700,0 (Восемь миллионов триста семьдесят тысяч семьсот) рублей.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года (в ред. закона № 157-ФЗ) Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью организации.

Оценщик

 К.В. Мельников

Оценщик

 А.А. Казакова

Директор АНО «Экспертный центр»



А.С. Шарапа

**Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)**

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
12. инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)
13. ликвидационная стоимость - определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.
14. кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. В частности определяется для целей налогообложения.

## **15.ПРИЛОЖЕНИЯ**

### 15.1. Копии документов:

- Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
- Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы
- Документы технической инвентаризации
- Заключение специальных экспертиз - отсутствуют
- Другие документы по объекту оценки – отсутствуют

### 15.2. Сведения об оценщике

## Копии предоставленной документации

### ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 17.08/2015 ДА

г. Москва

«17» августа 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы !»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Макарычева Андрея Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и

**Общество с ограниченной ответственностью «ФУДМАРКЕТ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бабьшевой Юлии Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем Договоре аренды все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

1.1. **«Договор»** - настоящий Договор аренды нежилого помещения, содержащий совершенное Арендодателем и Арендатором гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении и прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещений в Здании, а также все Приложения, Дополнительные соглашения, изменяющие и/или дополняющие настоящий Договор, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.2. **«Арендодатель»** - Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы !» (ОГРН 10677598848936, ИНН 7717573664, КПП 771701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: РФ, 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А), являющееся собственником нежилых помещений (Свидетельство о государственной регистрации права от «06» июля 2011 года, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Бланк 77-АН 116123, и Свидетельство о государственной регистрации права от «06» июля 2011 года, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Бланк 77-АН 116124).

1.3. **«Арендатор»** - Общество с ограниченной ответственностью «ФУДМАРКЕТ» (ОГРН 1157746501032, ИНН 7717290553, КПП 771701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: РФ, 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, комната 13), осуществляющее временное возмездное владение и пользование Помещениями на основании настоящего Договора, и несущее обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

1.4. **«Стороны»** - Арендодатель и Арендатор.

1.5. **«Здание»** - 3 этажное, кроме того мансарда, нежилое здание, общей площадью 4 888,9 кв.м., расположенное по адресу: РФ, 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, кадастровый номер: 77:02:0022002:1005.

1.6. **«Помещения»** - расположенные в Здании и ограниченные внутренней поверхностью стен, потолочными перекрытиями и поверхностью пола, предназначенные для ведения Арендатором Коммерческой деятельности. Данные, позволяющие определить установить передаваемые Арендодателем Арендатору в качестве объекта аренды Помещения, содержатся в Приложениях № 1 и 1а к настоящему Договору.

1.7. **«Коммерческая деятельность»** - предварительно согласованная с Арендодателем деятельность, осуществляемая Арендатором в Помещениях. Коммерческой деятельностью Арендатора являются услуги общественного питания, деятельность баров, ресторанов, кафе, боулинга, предоставление услуг по организации досуга, настольных игр, игровых автоматов, бильярда и тому подобное.

1.8. **«Отделимые улучшения Помещений»** - связанные с видоизменением потолков, полов, стен, колонн Помещений улучшения, которые могут быть отделены без вреда Помещениям. Например: подвесные потолки, напольные покрытия любого вида (линолеум, ковролин, ламинат, керамическая плитка и т.п.), иное изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещений, различные съемные конструкции и т.п.

1.9. **«Неотделимые улучшения Помещений»** - связанные с совершенствованием коммуникаций, инженерного оборудования, а равно иного оборудования и приборов, обслуживающих Помещения, улучшения, которые не могут быть отделены без вреда Помещениям. К категории неотделимых улучшений относятся установка нового инженерного оборудования, обслуживающего помещения, демонтаж либо реконструкция имеющегося инженерного оборудования, составляющего принадлежность Помещений, климатическое оборудование, включая стационарные кондиционеры, очистители,

увлажнители и ионизаторы воздуха, а равно иное оборудование, демонтаж которого в целом либо отдельных его элементов может нанести вред Помещениям.

1.10. «**Акт приемки-передачи Помещений**» - документ, удостоверяющий факт передачи Помещений Арендодателем Арендатору в аренду и открывающий Арендатору доступ к владению и пользованию Помещениями на условиях настоящего Договора.

1.11. «**Акт возврата Помещений**» - документ, удостоверяющий факт возврата Помещений Арендатором Арендодателю; с подписанием Акта возврата Помещений Арендатор утрачивает право владения и пользования Помещениями.

1.12. «**Места общего пользования**» - площади в Здании, не предназначенные для аренды или иных видов обособленного пользования: лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, холлы, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.13. «**Срок аренды**» - период, указанный в пункте 4.1. настоящего Договора.

1.14. «**Фактический срок аренды**» - период с Начала срока аренды до Окончания срока аренды, в течение которого Арендатор фактически пользовался Помещениями, предоставленными ему по настоящему Договору.

1.15. «**Начало срока аренды**» - дата государственной регистрации настоящего Договора аренды в порядке определенном действующим законодательством РФ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Москве и дата подписания обеими Сторонами Акта приемки-передачи Помещений.

1.16. «**Окончание срока аренды**» - дата подписания обеими Сторонами Акта возврата Помещений.

1.17. «**Арендная плата**» - платежи, уплачиваемые Арендатором Арендодателю по настоящему Договору.

1.18. «**Гарантийный депозит**» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю в качестве частичного обеспечения исполнения обязательств Арендатором по настоящему Договору.

В настоящем Договоре, если контекст не предполагает иного:

-ссылки на имеющие номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты настоящего Договора и/или приложения к нему.

## **Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное возмездное владение и пользование следующие нежилые Помещения:

- этаж 1, помещение I – комнаты А, Б, В, Г; этаж 2, помещение I – комнаты с 1-23, А, В, Г площадью 1034,3 кв.м., кадастровый номер: 77-02:0022001:1136, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Королёва, д.8А. Указанные нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» июля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-02/003/2011-765, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «06» июля 2011 года (БЛАНК: 77-АН 116123);

- этаж 3, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г площадью 963,9 кв.м., кадастровый номер: 77-02:0022001:1137, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Королёва, д.8А. Указанные нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» июля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-02/003/2011-767, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «06» июля 2011 года (БЛАНК: 77-АН 116124)

в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором. Общая площадь нежилых помещений передаваемых Арендодателем Арендатору в соответствии с настоящим Договором аренды составляет 1998,2 кв.м.

2.2. Помещения предоставляются Арендодателем Арендатору для оказания услуг общественного питания, деятельности баров, ресторанов, кафе, боулинга, предоставления услуг по организации досуга, настольных игр, игровых автоматов, бильярда и тому подобного.

2.3. Использование Арендатором Помещений в целях, не предусмотренных пунктом 1.7. Договора, не допускаются.

## **Статья 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. *Арендодатель обязуется:*

3.1.1. Передать Арендатору Помещения по Акту приемки-передачи Помещений (Форма Акта Приложение № 2 к настоящему Договору) в порядке, предусмотренном параграфом 6 настоящего Договора аренды.

- 3.1.2. В случае аварий, нештатных ситуаций в Местах общего пользования немедленно принимать все необходимые меры по устранению и минимизации их последствий.
- 3.1.3. Незамедлительно информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих создать угрозу разрушения Помещений или оказать непосредственное воздействие на нормальное ведение Арендатором Коммерческой деятельности.
- 3.1.4. Обеспечить предоставление Арендатору услуг в объеме, указанном в Приложении № 3 к настоящему Договору на условиях, определенных в настоящем Договоре.
- 3.2. *Арендодатель имеет право:*
- 3.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий Договора.
- 3.2.2. На беспрепятственный доступ в Помещения с целью их осмотра на предмет технического состояния Помещений, а так же соблюдения Арендатором условий пользования Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Периодический осмотр производится Арендодателем с заблаговременным уведомлением об этом Арендатора и без создания препятствий осуществлению Арендатору его Коммерческой деятельности, в присутствии представителей Арендатора в течение установленного в Основных правилах внутреннего распорядка дня в Здании (Приложение № 4 к настоящему Договору); экстренный осмотр (в случае аварии и при чрезвычайных обстоятельствах) - без предварительного уведомления об этом Арендатора и без представителей Арендатора, в любое время суток.
- 3.2.3. На свободный беспрепятственный доступ в Места общего пользования, непосредственно связанные и/или обслуживающие Помещения.
- 3.2.4. В случае пропуска Арендатором установленного п. 3.3.16 настоящего Договора срока уведомления Арендодателя о намерении заключить договор аренды Помещений на новый срок за 2 (Два) месяца до окончания Срока аренды или в соответствии с п. 3.3.17 Договора в связи с досрочным освобождением Арендатором Помещений, производить показ Помещений потенциальным Арендаторам. Время показа Помещений заблаговременно согласуется с Арендатором.
- 3.2.5. По соглашению с прочими собственниками нежилых помещений в здании устанавливать, изменять правила внутреннего распорядка в Здании.
- 3.2.6. В случае нарушения Арендатором сроков внесения существующих платежей, в соответствии с параграфом 5 настоящего Договора аренды, на срок более 5-ти (Пяти) календарных дней Арендодатель имеет право прекратить доступ Арендатора в нежилые Помещения с правом удержания находящегося в нем имущества Арендатора (в соответствии со ст. 12 ГК РФ). В случае если в течение суток с момента получения от Арендодателя требования о необходимости погашения задолженности Арендатор не исполнит его и не погасит всю образовавшуюся задолженность, Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору с передачей имущества Арендатора на ответственное хранение до момента исполнения Арендатором обязанности по погашению образовавшейся задолженности, направив Арендатору соответствующее уведомление. При этом Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения всех расходов, связанных с осуществлением таких действий. В этом случае Арендатор вправе осуществить все предусмотренные действующим законодательством РФ фактические и юридические действия по досрочному прекращению настоящего Договора в одностороннем порядке.
- 3.2.7. По истечении срока, установленного п. 6.2.1 и п. 6.2.2. настоящего Договора, Арендодатель имеет право предпринять необходимые действия по освобождению Помещения (включая ограничение доступа в Помещение сотрудников и посетителей Арендатора, вывоз находящегося в Помещении имущества Арендатора и его передачу на ответственное хранение и т.п.). При этом Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения всех расходов, связанных с осуществлением таких действий.
- 3.2.8. Арендодатель не несет ответственности при хищениях имущества Арендатора из арендуемого помещения.
- 3.2.9. Арендодатель вправе в одностороннем порядке с обязательным письменным уведомлением Арендатора в срок не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до предполагаемого изменения, изменить арендные ставки, в соответствии с индексом потребительских цен Росстата, о чем Стороны обязуются в трехдневный срок сформировать и заключить соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору.
- 3.3. *Арендатор обязуется:*
- 3.3.1. Принять Помещения по Акту приемки-передачи Помещений в порядке, предусмотренном параграфом 6 настоящего Договора.
- 3.3.2. Использовать Помещения исключительно по прямому назначению, т.е. под обозначенную в пункте 1.7. настоящего Договора Коммерческую деятельность.
- 3.3.3. При необходимости получения лицензий и разрешений государственных органов для ведения Коммерческой деятельности, оформить их своими силами и за свой счет в установленном действующим законодательством порядке и передать Арендодателю до начала ведения такой деятельности в Помещениях копии соответствующих документов, заверенные печатью Арендатора. При этом в случае производства Арендатором фактических и юридически значимых действий, могущих нанести ущерб

Арендодателю, Помещению, переданному по настоящему договору в аренду, включая производство несогласованных неотделимых конструктивных изменений Помещения, Арендатор обязан возместить Арендодателю реальный ущерб, возникший в связи с производством указанных в настоящем пункте действий.

3.3.4. Добросовестно вести Коммерческую деятельность и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб репутации Арендодателя.

3.3.5. Не вести без разрешения Арендодателя Коммерческую деятельность в Местах общего пользования.

3.3.6. Своевременно вносить Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.7. Не хранить предметы и имущество служебного назначения и/или личного назначения сотрудников (Третьих лиц) Арендатора в Местах общего пользования, в том числе служебных и эвакуационных коридорах.

3.3.8. За свой счет содержать Помещения в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, а также своевременно производить за свой счет текущий ремонт Помещений

3.3.9. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех местах Здания, которые определит для этого Арендодатель.

3.3.10. При наличии в Помещениях или прохождении через Помещения транзитных инженерных коммуникаций обеспечить в случае возникновения аварийных ситуаций незамедлительный доступ в Помещения уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток.

3.3.11. Незамедлительно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Помещений и/или Здания либо обстоятельствах, создающих угрозу такого рода. В случае не извещения или ненадлежащего извещения Арендодателя о наличии признаков обстоятельств, установленных настоящим подпунктом Договора, Арендатор возмещает в полном объеме ущерб, возникший в результате наступления неблагоприятных последствий в виде аварии и/или ущерба Помещению, а равно стоимость работ по ремонту Помещения и /или Инженерного оборудования, находящегося в Помещении, и ликвидации последствий аварии.

3.3.12. Неукоснительно соблюдать правила внутреннего распорядка в Здании, в случае их установления.

3.3.13. В целях обеспечения доступа сотрудников Арендатора в Помещения, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора передать Арендодателю сведения о штатном составе сотрудников Арендатора.

3.3.14. Обеспечивать периодическое (не реже одного раза в год) обучение своих сотрудников за свой счет Основам техники безопасности и пожарной безопасности. О факте проведения обучения письменно уведомить Арендодателя.

3.3.15. В момент подписания Сторонами настоящего Договора предоставить Арендодателю следующие документы Арендатора:

- учредительные документы (нотариально заверенные копии или копии, заверенные печатью Арендатора);
- свидетельство о государственной регистрации, о внесении записи в ЕГРЮЛ (нотариально заверенная копия или копия, заверенная печатью Арендатора);
- свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ записи о государственной регистрации изменений (нотариально заверенная копия или копия, заверенная печатью Арендатора);
- свидетельство о постановке юридического лица на учет в налоговом органе (нотариально заверенная копия или копия, заверенная печатью Арендатора);
- справка Госкомстата России о присвоении кодов статистики (нотариально заверенная копия или копия, заверенная печатью Арендатора);
- лицензию и разрешение на ведение Коммерческой деятельности, если они требуются, или патент на осуществление предпринимательской деятельности в случае, когда Арендатор оформлен в качестве ИП (нотариально заверенную копию или копию, заверенную печатью Арендатора);
- документ, подтверждающий полномочия лица на заключение настоящего Договора и документ о назначении Генерального директора в случае их не совпадения (нотариально заверенную копию или копию, заверенную печатью Арендатора).

3.3.16. Не позднее, чем за 2 (Два) месяца до окончания срока аренды по настоящему Договору письменно сообщить Арендодателю о своём намерении освободить Помещения либо о намерении заключить договор на новый срок.

В случае пропуска Арендатором вышеуказанного срока, преимущественное право на заключение договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить договор аренды Помещений с любым третьим лицом.

3.3.17. В случае намерения досрочно освободить Помещения, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до даты досрочного освобождения Помещений, письменно сообщить об этом Арендодателю.

3.3.17.1 Обязанность Арендатора по внесению Арендной платы на условиях параграфа 5 настоящего Договора после направления Арендодателю уведомления о досрочном освобождении Помещений сохраняется на весь период, в течение которого Арендатор фактически занимает Помещения.

В случае инициирования досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора, при надлежащем исполнении настоящего Договора Арендодателем, Гарантийный депозит возврату Арендатору не подлежит.

3.3.18. Соблюдать меры пожарной безопасности в Помещениях и Здании (в том числе обеспечить Помещения средствами пожарной безопасности и средствами пожаротушения), а также компенсировать ущерб, нанесенный Арендодателю, Арендатору и другим Арендаторам, прочим собственникам нежилых помещений в Здании, в случае их несоблюдения.

3.3.19. Соблюдать меры охраны труда.

3.3.20. Воздерживаться от подключения к электросети дополнительного электрического оборудования, нагревательных приборов повышенного энергопотребления.

3.3.21. Не сдавать арендуемое Помещение в субаренду, не уступать каким-либо иным способом свои права и обязанности по настоящему Договору, без получения предварительного согласия Арендодателя, оформленного в письменной форме.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. В течение срока аренды по Договору пользоваться Местами общего пользования, с обязательным соблюдением правил пользования ими.

3.4.2. На основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать Места общего пользования в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции.

3.4.3. На заключение Договора на новый срок в соответствии с подпунктом 3.3.16. настоящего Договора.

3.4.4. С предварительного письменного согласия Арендодателя производить перепланировку, переоборудование Помещений, Отделимые и Неотделимые улучшения в порядке, предусмотренном параграфом 7 настоящего Договора. Самостоятельно организовывать охрану внутри Помещений и устанавливать с учетом требований настоящего Договора режим пропуска сотрудников и посетителей Арендатора в Помещения.

3.4.5. Сдавать Помещения (части Помещений) в субаренду, при условии получения письменного согласия Арендодателя на заключение договора субаренды.

#### **Статья 4. СРОК АРЕНДЫ**

4.1. Срок действия настоящего Договора аренды по соглашению Сторон составляет 5 (Пять) лет.

4.2. Арендатор, надлежащим образом выполняющий свои обязательства по Договору, по истечении Срока аренды, установленного п. 4.1. настоящего Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок.

#### **Статья 5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ. ГАРАНТИЙНЫЙ ДЕПОЗИТ**

5.1. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением, частью земельного участка занятого Зданием. Расходы за снабжение Помещения коммунальными услугами (отоплением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией и эксплуатационные расходы, электроэнергию и тд.), несет Арендатор, путем компенсации расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг, согласно тарифов поставщиков коммунальных услуг. Данные приборов учета на дату приема Помещения Арендатором фиксируются в Акте приема-передачи, далее показания приборов учета ежемесячно в последний рабочий день месяца фиксируются представителем Арендодателя, при участии представителя Арендатора, с совершением соответствующей записи в Журнале учета. В случае неявки представителя Арендатора, показания приборов учета фиксируются представителем Арендодателя с совершением соответствующей отметки в Журнале учета.

Арендная плата начисляется Арендатору и оплачивается последним с момента передачи Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Арендная плата за неполный месяц рассчитывается пропорционально числу дней в таком месяце.

5.1.1. По соглашению Сторон ставка арендной платы устанавливается в размере: *1 000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек в месяц за 1 (Один) кв.м., без НДС, Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 3067 от 14 декабря 2006 года выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по г. Москве. Итого: 1 998 200 (Один миллион девятьсот девяносто восемь тысяч двести) рублей 00 копеек ежемесячно, без НДС.*

5.1.2. В случае наличия свободного телефонного номера он может быть предоставлен Арендатору по его желанию в аренду, по согласованию с Арендодателем. По предоставленному телефонному номеру междугородние и международные переговоры, а также иные переговоры, за которые устанавливается плата, включая абонентскую плату за пользование телефонной линией, использование факса, а также сети Интернет (в случае использования услуг подключения сети Интернет посредством телефонного

номера, предоставленного в аренду) оплачиваются Арендатором отдельно по выставленным счетам с приложением расшифровок начислений поставщика услуг.

5.1.3. Оплата ежемесячной Арендной платы производится Арендатором путем безналичного перечисления денежных средств в течение первых 5 (Пяти) банковских дней отчетного месяца. Арендатор считается исполнившим обязательства по внесению Арендной платы со дня зачисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Арендная плата за первый месяц аренды, с которого начинает начисляться Арендная плата (если первый день этого месяца не совпадает с календарным первым числом месяца), оплачивается в течение первых 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора и приемки помещения по Акту приема-передачи.

5.2. Арендодатель обязан ежемесячно предоставлять Арендатору Акт выполненных работ (услуг) в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством.

5.3. Взыскание Арендной платы за фактическое использование Помещениями после истечения Срока аренды производится в размере, определенном Договором. При этом перечисление Арендатором Арендной платы после истечения срока действия настоящего Договора, установленного параграфом 4 настоящего Договора, не является основанием его продления на неопределенный срок. Оплата за фактическое пользование Помещением после истечения срока действия настоящего Договора производится Арендатором согласно ставкам, установленным для аренды Помещения, действующим на дату оплаты фактического пользования Помещением.

5.4. Все платежи по настоящему Договору осуществляются Арендатором на расчетный счет Арендодателя, а Арендодателем на расчетный счет Арендатора. Номера расчетных счетов указаны в настоящем Договоре, в случае изменения банковских реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента указанного изменения.

5.5. Способом частичного обеспечения обязательств Арендатора, установленным соглашением Сторон по настоящему Договору, является Гарантийный депозит.

5.5.1. Гарантийный депозит составляет денежную сумму, в рублях, эквивалентную 5% (Пяти процентам) ставки месячной Арендной платы, без НДС. На момент подписания настоящего Договора размер Гарантийного депозита составляет **99 910 (Девяносто девять тысяч девятьсот десять) рублей 00 копеек, без НДС.**

Оплата Гарантийного депозита осуществляется в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи путем безналичного перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя.

5.5.2. В случаях увеличения размера арендной платы Арендатор обязуется в срок, не позднее 5 (Пяти) банковских дней, с даты применения измененных арендных ставок, внести разницу между суммой внесенного Гарантийного депозита, в соответствии с пунктом 5.5.1. настоящего Договора и суммой Гарантийного депозита рассчитанного исходя из новых арендных ставок, на расчетный счет Арендодателя.

5.5.3. Арендодатель имеет право удерживать из Гарантийного депозита, суммы, подлежащие выплате Арендодателю в виде сумм Арендной платы по Договору, а также в качестве неустоек (штрафов, пеней) и возмещения убытков с предварительным письменным уведомлением об этом Арендатора.

5.5.4. Гарантийный депозит после удержания из нее Арендодателем сумм, указанных в подпункте 5.5.3. настоящего Договора, подлежит восполнению Арендатором до установленного настоящим Договором размера в течение 3 (Трех) банковских дней со дня получения письменного уведомления от Арендодателя.

5.5.5. По истечению срока действия настоящего Договора, Арендодатель возвращает Гарантийный депозит Арендатору без начисления на него процентов в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта сверки платежей по Договору и Акта возврата Помещений. При этом по согласованию Сторон настоящего договора Гарантийный депозит может быть использован для оплаты последнего месяца пользования Помещениями, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение, становящееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.5.6. В случае не выполнения Арендатором условия подпункта 3.3.17. Гарантийный депозит возврату Арендатору не подлежит. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, при надлежащем исполнении Договора Арендодателем, либо по инициативе Арендодателя, при ненадлежащем исполнении Договора Арендатором, Гарантийный депозит возврату не подлежит.

5.5.7. Любой платеж по настоящему Договору считается совершенным одной из Сторон и полученным другой Стороной в момент, когда денежная сумма указанного платежа полностью зачислена на расчетный счет Стороны получателя платежа.

5.6. Арендатор своими силами и за свой счет организует круглосуточный пост охраны в месте, согласованном с Арендатором. Должностная инструкция для сотрудников охраны в обязательном порядке согласовывается с Арендодателем.

## **Статья 6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ**

6.1. Передача Помещений Арендатору производится по Акту приемки-передачи Помещений в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, и поступления денежных средств от Арендатора, составляющих суммы Гарантийного депозита, и первого месяца аренды на расчетный счет Арендодателя.

6.1.1. В случае неявки Арендатора для подписания Акта приемки-передачи Помещений в указанный срок, Арендодатель обязан назначить повторную дату подписания Акта приемки-передачи Помещений и письменно уведомить об этом Арендатора путем направления в адрес Арендатора по почте заказным письмом, путем вручения уполномоченному лицу Арендатора или курьером под роспись Арендатору.

6.1.2. В случае повторной неявки Арендатора в течение 3 (Трех) банковских дней с момента назначения последней даты подписания Акта приемки-передачи Помещений, Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке с удержанием в качестве штрафа денежных средств, внесенных Арендатором по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.3. При перезаключении настоящего Договора на новый срок Стороны вновь формируют и подписывают Акт приема-передачи Помещений.

6.2. Возврат Помещений производится по Акту возврата Помещений, подписываемому обеими Сторонами по форме, аналогичной Приложению № 2 к настоящему Договору.

Арендатор возвращает Арендодателю Помещения:

6.2.1. При истечении Срока аренды - в течение 3 (Трех) календарных дней с момента окончания указанного срока.

6.2.2. При досрочном прекращении Договора - в течение 3 (Трех) календарных дней с даты досрочного прекращения Договора.

6.2.3. В случае отказа Арендатора от явки для подписания Акта возврата Помещений в указанные в подпунктах 6.2.1. - 6.2.2. сроки или уклонения от подписания указанного Акта, Арендодатель вправе составить такой Акт в одностороннем порядке, с проставлением советующей отметки в Акте:

- о документе, подтверждающем получение Арендатором извещения с указанием дня, места и времени подписания Акта возврата Помещений;

- либо, в случае неизвестности места нахождения Арендатора - на документ, подтверждающий направление Арендатору извещения с указанием дня, места и времени подписания Акта возврата Помещений по последнему известному Арендодателю месту нахождения Арендатора;

а также, в обоих случаях - с указанием причин не подписания Арендатором Акта возврата Помещений.

В случае не подписания Арендатором Акта возврата Помещений и оставления имущества Арендатором в Помещениях, имущество:

- при наличии задолженности Арендатором по Арендной плате и/или другим платежам по Договору подлежит удержанию Арендодателем во исполнение денежных обязательств Арендатора;

- при отсутствии задолженности Арендатором по внесению Арендной платы и/или другим платежам по Договору подлежит вывозу Арендодателем из Помещений с последующим возмещением затрат Арендодателя, связанных с вывозом имущества Арендатора за счет средств Арендатора. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора.

6.2.4. Помещения должны быть возвращены Арендатором Арендодателю с учетом произведенных за счет Арендатора неотделимых улучшений, работ по оборудованию и внутренней отделке Помещений, их естественного износа, согласованных с Арендодателем изменений Помещений, демонтажа принадлежащего Арендатору оборудования и вывоза имущества Арендатора. Судьба неотделимых и отделимых улучшений решается в порядке, установленном пунктами 7.4. и 7.5. настоящего Договора.

6.3. При подписании Акта приемки-передачи помещений Арендодатель передает Арендатору ключи от арендуемых Помещений, дубликат которых находится у Арендодателя. В случае смены замка (личинки), Арендатор обязан в письменном виде согласовать данные действия с Арендодателем и предоставить ему в течение 1 (Одного) календарного дня, с момента смены замка (личинки) дубликат ключей. В случае несоблюдения данного требования, на Арендатора налагается штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, который не снимает с Арендатора обязанности по предоставлению дубликата ключей.

## **Статья 7. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ИЛИ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ. ОТДЕЛИМЫЕ И НЕОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ**

7.1. Перепланировка или переоборудование (далее - Изменения Помещений) осуществляется Арендатором только и исключительно с письменного согласия Арендодателя в следующем порядке:

7.1.1. Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о предполагаемых Изменениях Помещений, с их кратким примерным описанием, предполагаемой стоимостью и планируемым сроком их осуществления.

7.1.2. Арендодатель в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения соответствующего письменного уведомления Арендатора письменно сообщает Арендатору о своем согласии или возражении.

7.1.3. При наличии письменного согласия Арендодателя, Арендатор вправе заказать проектную документацию. Разработанная, согласованная в соответствии с требованиями нормативных актов и с

соблюдением строительных норм и правил (СНиП) и утвержденная Арендатором проектная документация (далее - Утвержденный проект) передается Арендатором на одобрение Арендодателю.

7.1.4. В случае существенных отступлений от предполагаемых Изменений согласно подпункту 7.1.1. настоящего Договора, Арендодатель вправе внести свои поправки или отказать в части Утвержденного проекта.

В случае если Арендодатель согласен с Утвержденным проектом, он письменно уведомляет об этом Арендатора. Указанные возражения и одобрение Утвержденного проекта должны быть направлены Арендодателем Арендатору в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня получения Арендодателем от Арендатора Утвержденного проекта.

7.1.5. После получения согласованной проектной документации из контрольно-надзорных органов, Арендатор своими силами и за свой счет осуществляет строительные-монтажные работы по Изменению Помещений.

7.1.6. По окончании строительных-монтажных работ, Арендатор обеспечивает их сдачу в установленном законодательством порядке с участием представителей Арендодателя и контрольно-надзорных органов.

7.1.7. После сдачи строительных-монтажных работ, Арендатор своими силами и за счет денежных средств Арендатора вносит изменения в документацию БТИ и в случае необходимости в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В целях исполнения обязательств по настоящему пункту, Арендодатель по письменному ходатайству Арендатора может выдать последнему соответствующую доверенность.

7.2. Неотделимые улучшения Помещений (далее - Улучшения Помещений) производятся Арендатором в следующем порядке:

7.2.1. Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о предполагаемых Улучшениях Помещений, с их кратким примерным описанием и планируемым сроком проведения работ. В уведомлении Арендатор обязательно должен указать, улучшения какого характера (Отделимые или Неотделимые) он намерен произвести в Помещениях.

7.2.2. Арендодатель в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения соответствующего письменного уведомления от Арендатора письменно сообщает Арендатору о своем согласии или возражении.

7.2.3. При наличии письменного согласия Арендодателя, Арендатор вправе согласовать производство Улучшений Помещений в установленном законом порядке и направить Арендодателю перечень строительных-монтажных и иных работ, необходимых для производства Улучшений Помещений, с указанием их стоимости. Данный документ должен быть подписан Арендатором и подрядчиком, нанятым Арендатором, и иметь силу неотъемлемой части договора подряда.

7.3. Арендатор вправе произвести Отделимые улучшения Помещений, предварительно письменно уведомив Арендодателя об их характере.

7.4. С момента подписания Сторонами Акта возврата Помещений все Неотделимые улучшения Помещений как санкционированные, так и не санкционированные Арендодателем, переходят в собственность Арендодателя. Стоимость Отделимых и Неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором по согласованию с Арендодателем, при прекращении настоящего Договора возмещению не подлежит, в счет Арендной платы не засчитывается. Компенсация Арендодателем Арендатору несанкционированных Отделимых и Неотделимых улучшений Помещений не производится, в счет Арендной платы не засчитывается.

7.5. Отделимые улучшения Помещений являются собственностью Арендатора.

7.5.1. При наличии согласия Арендодателя Отделимые улучшения Помещений могут быть оставлены Арендатором Арендодателю без возмещения Арендодателем Арендатору их стоимости.

7.5.2. При отсутствии согласия Арендодателя на оставление Отделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором за его счет, Арендатор обязан демонтировать произведенные им Отделимые улучшения Помещений до подписания Сторонами Акта возврата Помещений.

При этом Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Неотделимым улучшениям Помещений изъятием Отделимых улучшений Помещений.

7.5.3. В случае нарушения Арендатором указанных в подпункте 7.5.2 настоящего Договора обязательств, Арендодатель вправе удержать из Гарантийного депозита денежные средства на производство необходимых ремонтных работ по демонтажу Отделимых улучшений Помещений, уведомив в письменной форме Арендатора о таком удержании.

Если денежная сумма Гарантийного депозита не покрывает расходы Арендодателя на производство указанных в п.п. 7.5.2-7.5.3. ремонтных работ, Арендатор обязан произвести соответствующую доплату в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня предъявления соответствующего письменного требования Арендодателя.

7.6. В случае, если Арендатор произведет Изменения и/или Улучшения Помещений в нарушение установленной в настоящей Статье процедуры, либо не получит в последующем одобрение Арендодателя при прекращении настоящего Договора, Арендатор обязан по требованию Арендодателя восстановить первоначальное состояние Помещений, описанное в Акте приемки-передачи Помещений, за свой счет

или уплатить Арендодателю денежные средства, необходимые для такого восстановления. Выбор одного из указанных способов возлагается на Арендодателя.

#### **Статья 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, то есть чрезвычайными и непредвиденными обстоятельствами, последствия которых невозможно предотвратить. К форс-мажорным обстоятельствам Стороны относят землетрясения, наводнения, ураганы и другие стихийные бедствия, вооруженные конфликты, военные действия, пожары (произошедшие не по вине Арендатора), эпидемии, аварии, забастовки.

8.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня их возникновения, передать другой Стороне официальное подтверждение возникновения таких обстоятельств из Торгово-Промышленной Палаты Российской Федерации и других компетентных органов. К подтверждению должно быть приложено пояснение ссылающейся на форс-мажорные обстоятельства Стороны с вероятной оценкой исполнения данной Стороной своих обязательств по настоящему Договору, а также предположительный период, в течение которого будет продолжаться действие обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. По окончании периода действия форс-мажорных обстоятельств, ссылающаяся на них Сторона обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента окончания форс-мажорных обстоятельств, оповестить об этом другую Сторону в письменной форме, с приложением официального подтверждения Торгово-Промышленной Палаты Российской Федерации об окончании периода действия форс-мажорных обстоятельств. Не сообщение или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале или окончании срока действия форс-мажорных обстоятельств влечет за собой ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущерб, причиненный указанными нарушениями.

8.4. Стороны обязаны исполнять все прочие обязательства по Договору, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств в обычном режиме.

8.5. Если действие форс-мажорных обстоятельств длится более 6 (Шести) месяцев или же обоснованно предполагать, что действие форс-мажорных обстоятельств будет длиться более 6 (Шести) месяцев, Стороны обязуются немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжить выполнение своих действий в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному.

8.6. В случае если Арендатор использовал какую-либо часть Помещений в течение действия Форс-мажорных обстоятельств, Арендатор обязан внести Арендную плату и другие платежи, оговоренные в настоящем Договоре пропорционально используемой части Помещений с начала ее использования.

8.7. В случае не соблюдения Арендатором условия п. 9.7. настоящего Договора Арендодатель возмещает свои убытки за счет денежных средств Арендатора, внесенных по настоящему Договору в качестве гарантийного депозита с предварительным письменным уведомлением об этом Арендатора за 5 (Пять) рабочих дней.

При этом Арендатор обязан восполнить Гарантийный депозит до размера, установленного настоящим Договором, в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня получения соответствующего письменного уведомления от Арендодателя.

8.8. Под форс-мажорными обстоятельствами Стороны понимают обстоятельства не связанные с виновными действиями или бездействием Сторон.

#### **Статья 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему Договору обязательств, нарушившая обязательство Сторона несет ответственность, установленную настоящим Договором, а при отсутствии специального договорного предписания - в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Если в результате нарушения настоящего Договора какой-либо Стороной у другой Стороны возникли убытки, нарушившая обязательство Сторона обязана возместить другой Стороне нанесенный реальный ущерб.

9.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки Помещений, которые были оговорены и зафиксированы Арендатором в Акте приемки-передачи Помещений, либо не были обнаружены Арендатором при осмотре Помещений перед подписанием Акта приемки-передачи Помещений.

9.4. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за убытки, причиненные действиями Арендатора, выразившимися в виде повреждений Мест общего пользования в Здании в размере реального ущерба на денежную сумму подлежащих производству ремонтно-восстановительных работ; указанный ущерб должен быть возмещен Арендатором Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления Арендатору соответствующего письменного требования Арендодателя.

9.5. В случае просрочки внесения Арендной платы или не выполнения Гарантийного депозита в сроки, установленные настоящим Договором, а также нарушения иных денежных обязательств по настоящему Договору, Арендатор в течение 3 (Трех) банковских дней с момента выставления соответствующего требования выплачивает Арендодателю по его письменному требованию пени в размере 2 (Два) % от невыплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

9.6. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных настоящим Договором.

9.7. В случае наложения на Арендодателя административных наказаний (в т.ч. в виде штрафа) уполномоченными государственными органами в связи с неисполнением Арендатором требований законодательства Российской Федерации, Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, к которому применено административное наказание, возместить последнему все расходы, понесенные в результате наложения такого наказания. За просрочку возмещения расходов Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени на сумму просроченного платежа в размере 2% (Два) процента от стоимости понесенных Арендодателем расходов за каждый календарный день просрочки уплаты пеней.

9.8. В случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных пунктом 2.3. настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора выплаты штрафа в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

#### **Статья 10. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

10.1. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с настоящим Договором, Стороны обязуются организовать и провести совместную встречу в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты письменного запроса одной из Сторон к другой Стороне для разрешения возникшего спора путем переговоров без обращения в соответствующий суд.

10.2. Если какой-либо спор не будет разрешен в соответствии с пунктом 10.1. настоящего Договора в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения одной Стороной от другой Стороны вышеуказанного письменного запроса, то такой спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

10.3. Если основанием расторжения настоящего Договора будет являться неисполнение Арендатором возложенных на него обязанностей по Договору, то с учетом пункта 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации:

- Арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении Договора обязан направить Арендатору письменное предложение об исполнении им неисполненного обязательства в установленный Арендодателем срок;
- Арендодатель вправе заявить иск о досрочном расторжении настоящего Договора только после получения отказа Арендатора в исполнении обязательства либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении.

#### **Статья 11. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

11.1. Конфиденциальной будет считаться информация, о которой Стороны письменно договорились, что она имеет конфиденциальный характер.

11.2. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность по:

- содержанию настоящего Договора;
- информации, полученной Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора.

11.3. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности вышеуказанную информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.

11.4. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных органов и организаций в случаях, предусмотренных законодательством.

11.5. Убытки, причиненные Стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежат возмещению виновной стороной.

#### **Статья 12. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Настоящий Договор вступает в силу дата государственной регистрации настоящего Договора аренды в порядке определенном действующим законодательством РФ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Москве и прекращается по основаниям предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и положениями настоящего Договора.

12.2. Досрочное прекращение действия Договора возможно в порядке установленном настоящим Договором и законом.

12.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, если Арендатор (при этом моментом прекращения действия договора является момент получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя):

12.3.1. Более 2 (Двух) раз нарушает обязательства, возлагаемые на него настоящим Договором.

12.3.2. Не внес Арендную плату или внес её в неполном объёме и/или не внес или внес не в полном объёме пени и иные надлежащие платежи в установленные Договором сроки.

12.3.3. Не возполнил Гарантийный депозит в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

12.3.4. Уведомление Арендодателя Арендатору о зачете Гарантийного депозита или его части в счет неоплаченных в установленные Договором сроки арендных платежей, носит характер предупреждения Арендатора.

12.3.5. Более 2 (Двух) раз нарушил правила внутреннего распорядка в Здании, при условии установления таковых.

12.3.6. Арендодатель вправе в любой момент отказаться от исполнения Договора (при отсутствии виновных действий со стороны Арендатора). В таком случае уведомление об отказе от исполнения Договора направляется Арендатору не менее чем за 2 (Два) месяца до даты прекращения Договора.

12.4. Настоящий Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия по инициативе Арендатора в одностороннем внесудебном порядке, если:

12.4.1. Переданные Арендатору Помещения имеют препятствующие пользованию ими существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора в Акте приемки-передачи Помещений, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при их передаче по Акту приемки-передачи Помещений.

12.4.2. Арендодатель не передает Помещения Арендатору по Акту приемки-передачи Помещений в течение срока, установленного п. 6.1. настоящего Договора, создает Арендатору препятствия в пользовании Помещениями. При этом Гарантийный депозит подлежит возврату Арендатору.

12.4.3. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не несет ответственности, окажется в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности.

### **Статья 13. РЕКЛАМНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

13.1. Арендодатель разрабатывает программу рекламно-информационной деятельности, которая должна способствовать развитию коммерческой деятельности Арендаторов в Здании. Участниками программы рекламно-информационной деятельности являются только Арендаторы, подтвердившие письменно свое согласие с ее условиями. В случае присоединения Арендатора к указанной программе он вправе сделать оговорки о специфике и условиях своего участия.

Стороны согласуют бюджет и форму участия Арендатора в программе, а также порядок оплаты предоставленных рекламно-информационных услуг и заключают отдельный договор на оказание рекламных услуг.

13.2. Права Арендодателя по настоящей статье Договора не исключают прав Арендатора на проведение за свой счет рекламно-информационной деятельности с условием, что такая деятельность не будет отрицательно влиять на деловую репутацию Арендодателя.

13.3. Арендатор обязан согласовывать с Арендодателем в письменном виде размещение наружной (фасадной) и внутренней рекламы.

13.4. Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации (включая получение справок БТИ) на всю наружную (фасадную) и внутреннюю рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных сил и средств.

### **Статья 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. С момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами все предшествующие переговоры и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае спора и для толкования текста Договора.

14.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве мест нахождения/почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения реквизитов Сторона, изменившая реквизиты, обязана в течение трех рабочих дней с момента изменения реквизитов направить в предусмотренном выше порядке письменное извещение другой Стороне с указанием новых реквизитов. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свои реквизиты.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все

Приложения и Дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

14.4. Названия статей настоящего Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

14.5. Недействительность какого-либо положения настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

14.6. В соответствии со ст. 617 ГК РФ переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

14.7. До подписания настоящего Договора Арендатор уведомлен, что нежилые помещения, передающиеся Арендодателем во временное возмездное владение и пользование Арендатору находятся в залоге у ОАО «Сбербанк России» на основании договора ипотеки недвижимого имущества № 22/101101336/005/15 И01, № 22/101101336/005/15 И02, №00080012/12021000и01. Арендатор подтверждает, что ознакомлен с Согласием залогодержателя на заключение настоящего Договора № 04/359 от 17.08.2015

14.8. Согласно пункту 2 статьи 651 договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

14.9. Настоящий Договор совершен в Москве в 3 (Трех) идентичных экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается Арендодателю, один – Арендатору и один - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Москве.

#### Статья 15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
<b>Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы!»</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «ФУДМАРКЕТ»</b>
ИНН: 7717573664 КПП: 771701001 ОГРН: 1067759848936	ИНН: 7717290553 КПП: 771701001 ОГРН: 1157746501032
Расчетный счет: 40702810240260004098 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225	Расчетный счет: 40702810740000008929 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225
Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А	Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А, комната 13
Генеральный директор  /Макарычев А.Ф./	Генеральный директор  /Бапышева Ю.В./

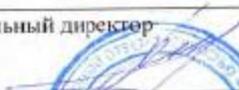


### ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДАТОРА

Помещения, передаваемые в аренду в соответствии с экспликацией и планом БТИ:

Этаж	Номер комнаты по плану	Площадь комнаты, кв.м	Характеристика
1	А	Лестница	16,7
1	Б	Лестница	18,5
1	В	Лестница	12,6
1	Г	Лестница	12,6
2	А	Лестница	15,4
2	В	Лестница	12,6
2	Г	Лестница	12,6
2	1	пом. подсобное	6,1
2	2	Коридор	20,4
2	3	Коридор	22,9
2	4	зал торговый	103,8
2	5	служебное	703,9
2	6	умывальная	3,8
2	7	Уборная	1,7
2	8	Уборная	1,1
2	9	Уборная	0,9
2	10	Уборная	1,0
2	11	Уборная	0,9
2	12	Уборная	1,7
2	13	умывальная	3,8
2	14	гардеробная	11,1
2	15	пом. подсобное	6,1
2	16	Кабинет	10,3
2	17	Кладовая	6,8
2	18	пом. подсобное	2,9
2	19	Кухня	2,4
2	20	Кухня	15,0
2	21	Кухня	4,0
2	22	Кухня	1,5
2	23	Уборная	1,2
3	1	кафетерий	100,8
3	1а	подъемник	0,7
3	2	Кухня	19,2
3	3	Коридор	7,0
3	4	Уборная	2,1
3	5	пом. подсобное	2,7
3	6	пом. подсобное	5,0
3	7	пом. подсобное	4,9
3	8	пом. подсобное	4,8
3	9	пом. подсобное	4,7
3	10	пом. подсобное	4,7
3	11	Игротека	423,3
3	12	Игротека	74,9
3	13	Кабинет	23,3
3	14	Коридор	5,6
3	15	Коридор	33,3
3	16	Душевая	1,1
3	17	Уборная	1,8
3	18	пом. подсобное	9,7
3	19	умывальная	9,3
3	20	Уборная	1,2

3	21	Уборная	1,2
3	22	Уборная	1,2
3	23	пом. подсобное	3,0
3	24	Уборная	14,8
3	25	Уборная	1,2
3	26	Уборная	1,1
3	27	гардеробная	11,2
3	28	Коридор	23,9
3	29	пом. подсобное	8,9
3	30	Игротека	132,1
3	В	Лестница	12,6
3	Г	Лестница	12,6

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы!»</p> <p>ИНН: 7717573664 КПП: 771701001 ОГРН: 1067759848936</p> <p>Расчетный счет: 40702810240260004098 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225</p> <p>Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ФУДМАРКЕТ»</p> <p>ИНН: 7717290553 КПП: 771701001 ОГРН: 1157746501032</p> <p>Расчетный счет: 40702810740000008929 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225</p> <p>Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А, комната 13</p>
<p>Генеральный директор</p> <p> /Макарычев А.Ф./</p>	<p>Генеральный директор</p> <p> /Бапышева Ю.В./</p>



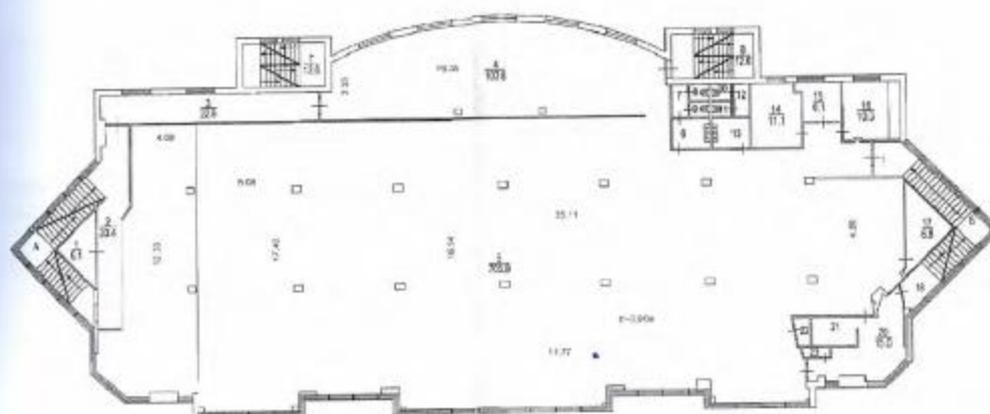


Приложение № 1а  
к Договору аренды нежилых помещений № 17.08/2015 ДА  
от «17» августа 2015 года.

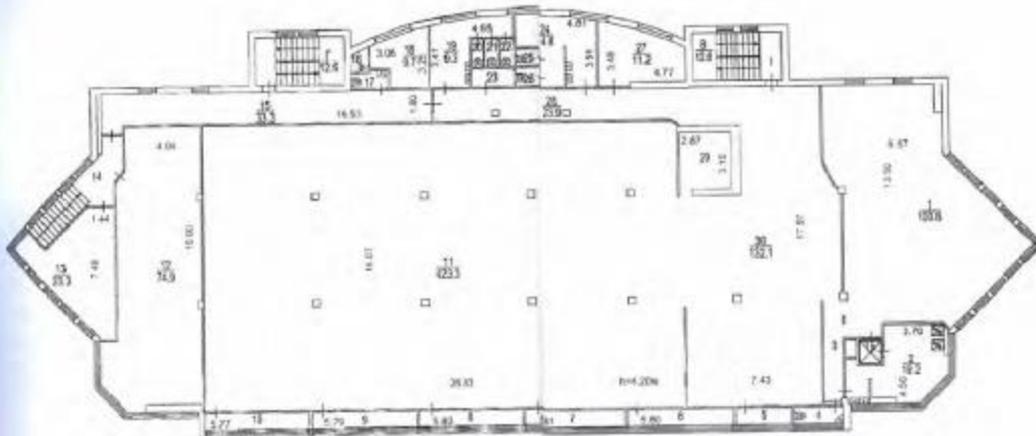
### ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА



### ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА



ПЛАН ТРЕТЬЕГО ЭТАЖА



АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы !»</b></p> <p>ИНН: 7717573664 КПП: 771701001 ОГРН: 1067759848936</p> <p>Расчетный счет: 40702810240260004098 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225</p> <p>Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А</p>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «ФУДМАРКЕТ»</b></p> <p>ИНН: 7717290553 КПП: 771701001 ОГРН: 1157746501032</p> <p>Расчетный счет: 40702810740000008929 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225</p> <p>Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А, комната 13</p>
<p>Генеральный директор  /Макарычев А.Ф./</p>	<p>Генеральный директор  /Бабышева Ю.В./</p>

**ФОРМА  
АКТ ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ  
нежилых помещений по адресу:  
РФ, 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А**

\_\_\_\_\_ две тысячи пятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы !», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Макарычева Андрея Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и, Общество с ограниченной ответственностью «ФУДМАРКЕТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бапышевой Юлии Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые Помещения поименованные в Приложении 1 Приложение № 1 к Договору аренды нежилых помещений № 13.08/2015 ДА к «13» августа 2015 года. Общая площадь предоставляемых Помещений составляет 1998,2 (Одна тысяча девятьсот девяносто восемь целых ) кв.м.
2. Арендатором в присутствии Арендодателя был произведен осмотр Помещений.
3. На момент передачи Арендодателем Арендатору Помещения не имеют дефектов, повреждений, препятствующих их использованию.
4. Настоящим Арендатор подтверждает Арендодателю пригодность Помещений для осуществления в них Арендатором указанной в пункте 1.7. Договора Коммерческой деятельности.
5. Данные показаний приборов учета \_\_\_\_\_.
6. Арендатор не имеет к Арендодателю претензий, касающихся состояния передаваемых Помещений.
7. Обязательства Сторон по приемке-передаче Помещений исполнены полностью.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
<b>Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы !»</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «ФУДМАРКЕТ»</b>
ИНН: 7717573664 КПП: 771701001 ОГРН: 1067759848936	ИНН: 7717290553 КПП: 771701001 ОГРН: 1157746501032
Расчетный счет: 40702810240260004098 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225	Расчетный счет: 40702810740000008929 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225
Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А	Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А, комната 13
Генеральный директор  /Макарычев А.Ф./	Генеральный директор  /Бапышева Ю.В./

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ,  
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ АРЕНДАТОРУ**

- обслуживание инженерных систем Здания;
- горячее и холодное водоснабжение Здания;
- отопление Здания;
- сброс в канализацию;
- электроснабжение в пределах лимитов мощности, определенных проектом;
- телефония;
- системы кондиционирования и вентиляции;
- вывоз мусора.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы!»</b></p> <p>ИНН: 7717573664 КПП: 771701001 ОГРН: 1067759848936</p> <p>Расчетный счет: 40702810240260004098 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225</p> <p>Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А</p>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «ФУДМАРКЕТ»</b></p> <p>ИНН: 7717290553 КПП: 771701001 ОГРН: 1157746501032</p> <p>Расчетный счет: 40702810740000008929 Банк: ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" БИК: 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225</p> <p>Юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, дом № 8А, комната 13</p>
<p>Генеральный директор  /Макарычев А.Ф./</p>	<p>Генеральный директор  /Бабышева Ю.В./</p>



# Источники ценовой информации

www.cian.ru Продается помещение свободного назначения ул. Академика Королева 8А, Москва, м. ВДНХ - база ЦИАН, объявление №2...

## Свободное назначение (В), 188 м<sup>2</sup>

в торгово-развлекательном центре «Галактика»  
 Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 8А [На карте](#)  
 ВДНХ - 2 мин. на транспорте

**18 700 000 Р**

99 469 Р за м<sup>2</sup>

**АРМИНЕ МКРТЧЯН**  
 Еще 9 объектов

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)



Площадь: **188 м<sup>2</sup>**    Этаж: **4 из 4**    Помещение: **Свободно**    Класс: **В**

ин красоты, офис

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения [Войти](#)

«Галактика» - Общая площадь 187,7 кв.метров. Сейчас арендует ение занимает мансардный этаж. Продажа собственности 17 000 000

www.cian.ru Продается помещение свободного назначения ул. Академика Королева 8А, Москва, м. ВДНХ - база ЦИАН, объявление №2...

Фотографии (2)    Описание    На карте    Контактное лицо    Свободное назначение, 188 м<sup>2</sup>

**Назначение:** клиентский офис, салон красоты, офис  
 Продается помещение в торговом центре "Галактика" Общая площадь 187,7 кв.метров. Сейчас арендует агентство продажи билетов . Помещение занимает мансардный этаж. Продажа собственности 17 000 000 рублей.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	18 700 000 Р
Стевка	99 469 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 3 116 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

**Состояние**    Типовой ремонт

**Парковка**    Наземная

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения [Войти](#)

«Галактика»  
 л. Академика Королева, 8А

**18 700 000 Р**

99 469 Р за м<sup>2</sup>

**АРМИНЕ МКРТЧЯН**  
 Еще 9 объектов

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)



Бизнес-центр LOFTEC  
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.  
 Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

www.cian.ru Продаю торговую площадь ул. Академика Королева 13С1, Москва, м. ВДНХ - база ЦИАН, объявление №199292976

## Торговая площадь (В), 3 425 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «ИНЦВЕТМЕТ»  
 Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1 [На карте](#)  
 ВДНХ - 3 мин. на транспорте    Улица Академика Королева - 6 мин. пешком  
 Телецентр - 7 мин. пешком

**340 000 000 Р**

99 271 Р за м<sup>2</sup>

**PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 1203 объекта

[Показать телефон](#)



Площадь: **3 425 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 9**    Помещение: **Свободно**    Класс: **В**

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения [Войти](#)

Арендный бизнес от собственника - торговый центр с супермаркетом  
 Средний месячный арендный поток 3.500.000 руб. в месяц, фактический 2.400.000 руб. Второй



Бизнес-центр LOFTEC  
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.  
 Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

www.cian.ru Продажа торговую площадь ул. Академика Королева 13С1, Москва, м. ВДНХ - база ЦИАН, объявление №199292976

Фотографии (19) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 3 425 м²

**Назначение: стрит ритейл**  
 Номер лота на нашем сайте: 16952. Арендный бизнес от собственника - торговый центр с супермаркетом сети Окей. Потенциальный арендный поток 3.500.000 руб. в месяц, фактический 2.400.000 руб. Второй этаж свободен. Договор аренды с супермаркетом действует с 2015 по 2025 год. Помещение в частной собственности юридического лица. 1-й этаж 1888,7 м2. 2-й этаж 1536,3 м2. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Представителю покупателя выплачивается вознаграждение.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	340 000 000 ₽
Ставка	99 271 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 56 666 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать отзывы

Тип помещения street-retail  
 Высота потолков 3,9 м  
 Отдельный с улицы  
 В будущем планируется косметический ремонт

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения. Войти

**340 000 000 ₽**  
 99 271 ₽ за м²

PRO  
**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 Еще 1203 объекта  
 Показать телефон

Бизнес-центр LOFTEC  
 Продажа коммерческих помещений. 1-я линия, 5 мин. до м. Бульварная.  
 Тел.: (495) 127-99-37  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колд»

www.cian.ru Продается помещение свободного назначения ул. Академика Королева 13С4, Москва, м. ВДНХ - база ЦИАН, объявление ...

Свободное назначение, 1 500 м²  
 Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева 13С4 На карте  
 ВДНХ - 20 мин. пешком М. Бульварная - 19 мин. пешком  
 Алексеевская - 28 мин. пешком

Ипотека от 1 422 704 ₽/мес  
 Оставить заявку

В избранное Показать отзывы



18 фото

Площадь 1 500 м²  
 Этаж 1 из 9  
 Помещение Свободно

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения. Войти

Продать полностью готовое помещение, в пешей доступности, линии домов, помещение полностью отремонтировано, со всеми

**150 000 000 ₽**  
 100 000 ₽ за м²

PRO  
 Игорь Георгиевич  
 Еще 33 объекта  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

LOFT - офисы в новом БЦ  
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Rivergate, Павловская наб. Ст. 107 м.к2. Полнота 100%. Акции! Скидка 5% на готовый арендный бизнес.  
 Тел.: (495) 120-00-38  
 Скидка действует до 30.04.2019. Подробности акции на сайте www.gfroom.com

www.cian.ru Продается помещение свободного назначения ул. Академика Королева 13С4, Москва, м. ВДНХ - база ЦИАН, объявление ...

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 1 500 м²

Вашему вниманию, предлагается на продажу полностью готовое помещение, в пешей доступности, помещение расположено на первой линии домов, помещение полностью отремонтировано, со всеми центральными коммуникациями, все коммуникации заменены на новые, сантехника, электрика, пожарная сигнализация, так же есть приточно вытяжная вытяжка. Помещение можно использовать под ночной клуб, кафе, ресторан, и т.д. Так же на прилегающей территории есть бесплатная парковка для автомобилей.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	150 000 000 ₽
Ставка	100 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 25 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать отзывы

Высота потолков 4 м  
 Вход Отдельный с улицы  
 Состояние Типовой ремонт

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения. Войти

л. Академика Королева, 13С4  
 рская 19 мин. пешком М. Алексеевская 28 мин. пешком

**150 000 000 ₽**  
 100 000 ₽ за м²

PRO  
 Игорь Георгиевич  
 Еще 33 объекта  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

LOFT - офисы в новом БЦ  
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Rivergate, Павловская наб. Ст. 107 м.к2. Полнота 100%. Акции! Скидка 5% на готовый арендный бизнес.  
 Тел.: (495) 120-00-38  
 Скидка действует до 30.04.2019. Подробности акции на сайте www.gfroom.com

87 000 000

**Магазин, 584 м²**

Москва, Аргуновская улица, 10с2, Останкинский, Москва

Бутырская 1.2 км

В ипотеку за 750 050 РУБ./мес.

[Выбрать ипотечную программу](#)

В избранное

[Получать похожие объявления](#)

### Магазин, 584 м²

Продажа помещения от собственника! Арендный бизнес, на первом этаже - магазин "Фасоль" и "ДоДо" ПИцца. В цоколе - сетевая кальняная "Мята Lounge". + аренда юр адреса. Первая линия, интенсивный пешеходный трафик, много офисов рядом, есть место под рекламу. Актуальный МАП - 960 000 рублей. Аренда земли - 22 660 руб/мес, договор аренды заключен на 25 лет, налога на имущество нет. Окупаемость 7,7лет. Электрическая мощность 190 кВт. Высота потолков на первом этаже - 3.6м, в подвале - 2.45м. Звоните!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

[Образцы документов для сделки](#)

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 260424532

Класс здания:



87 000 000

**Магазин, 584 м²**

Москва, Аргуновская улица, 10с2, Останкинский, Москва

Бутырская 1.2 км

В ипотеку за 750 050 РУБ./мес.

[Выбрать ипотечную программу](#)

В избранное

[Получать похожие объявления](#)

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 260424532

Класс здания:

Площадь: 584 м²

Цена: 87 000 000

Цена за м²: 148 973

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 30/11/2018

Дата обновления объявления: 21/3/2019

### Расположение

Москва, Аргуновская улица, 10с2, Останкинский, Москва

Останкино 1.1 км

ВДНХ 1.4 км

Фонвизинская 2.1 км

Марьино Роцца 2.5 км

Бутырская 1.2 км

Алексеевская 1.5 км

Москва-3 2.5 км

Рижская 2.6 км



68 000 000

**Магазин, 541 м²**

Москва, бульвар Звездный, 32, Останкинский, Москва

Алексеевская 1.1 км

В ипотеку за 586 246 РУБ./мес.

[Выбрать ипотечную программу](#)

В избранное

[Получать похожие объявления](#)

### Магазин, 541 м²

ID: 4124 Предлагается на продажу торговое помещение с арендатором, сеть супермаркетов "Ярче", расположенный по адресу: Звездный бульвар, дом 32.

Основные характеристики:

Общая площадь помещения - 541,9 кв. м. Предлагаемое помещение занимает первый(275.2 кв.м.) и подвальный этаж (225 кв.м. предлагается в аренду по ставке 226 000руб./мес.) Первый занимает супермаркет "Ярче", подвальный этаж свободен и имеет отдельный входа с улицы. Высота потолков 4 - 3 м. Высокий трафик, вечернее направление. Большой жилой массив. Хорошие рекламные возможности. Соседи: аптека, Магнит, Пятёрочка, отделение пенсионного фонда. Электрическая мощность до 90 кВт.

Коммерческие условия:

Стоимость продажи - 68 000 000 руб.

Арендатор - супермаркет "Ярче".

Долгосрочный договор.

МАП - 517 000 руб.



68 000 000

В ипотеку за 586 246 РУБ/мес.

Выбрать ипотечную программу

Магазин, 541 м²

Москва, бульвар Звездный, 32, Останкинский, Москва

Алексеевская 1.1 км

В избранное

Получать похожие объявления

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Класс здания:  
Площадь: 541 м²  
Цена: 68 000 000  
Цена за м²: 125 693  
Тип объекта: Магазин  
Дата публикации объявления: 26/3/2019  
Дата обновления объявления: 13/4/2019

### Расположение

Москва, бульвар Звездный, 32, Останкинский, Москва

- Алексеевская 1.1 км
- Останкино 1.5 км
- Москва-3 2.1 км
- Маленковская 2.3 км
- Ржевская 2.4 км
- ВДНХ 1.2 км
- Бутырская 1.5 км
- Рижская 2.2 км
- Марьино Роща 2.4 км
- Москва Рижская 2.4 км



www.domofond.ru Магазин в аренду — Алексеевская метро : Domofond.ru

900 000

Без комиссии  
Залог 900 000

Магазин, 450 м²

Москва, ул Годовикова, д 2, Останкинский, Москва

Алексеевская 761 м

В избранное

Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +74958016230

### Магазин, 450 м²

Торговое помещение общей площадью 450 кв.м. ( 1 этаж: 330 кв.м. + 120 кв.м. подвал) на первом этаже жилого дома. Отдельный вход с улицы Годовикова, витрины. Возможно получить алкогольную лицензию. Плотный жилой массив.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: 900 000  
Класс здания:  
Площадь: 450 м²  
Цена: 900 000  
Цена за м²: 2 000  
Тип объекта: Магазин  
Дата публикации объявления: 4/4/2019  
Дата обновления объявления: 10/4/2019  
Номер в каталоге: 1213328149



www.domofond.ru Магазин в аренду — Алексеевская метро : Domofond.ru

800 000

Без комиссии  
Без залога

Магазин, 266 м²

Проспект мира улица, 99, Останкинский, Москва

Алексеевская 345 м

В избранное

Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +74951387540

### Магазин, 266 м²

Сдается помещение свободного назначения по адресу улица Проспект мира 99. Расположено рядом с метро Алексеевская на первом этаже жилого дома. Общая площадь 265,5 кв.м из которых первый 222,9 м2 правильной формы и подвал 42,6 м2. Высокий автомобильный и пешеходный трафик 2000 человек в час. С торца дома имеется парковка. Электрическая мощность по запросу. Имеется пандус и зона разгрузки со двора. Под любой вид деятельности. Арендная ставка 900,000 руб/месяц. ЗВОНИТЕ!!! ПРИНИМАЕМ ЗВОНКИ КРУГЛОСУТОЧНО И БЕЗ ВЫХОДНЫХ!

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки



### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 266 м²  
Цена: 800 000  
Дата публикации объявления: 2/4/2019  
Дата обновления объявления: 3/4/2019  
Номер в каталоге: 1205658036



www.beboss.ru Аренда помещения свободного назначения, 1350 м² Москва Академика Королева ул 13 - объект №2924115 на БИБОСС

**БИБОСС** + Объявление VIP Войти

Поиск

Сообщество  
 Коммерческая недвижимость  
 Франшизы  
 Готовый бизнес  
 Товары для бизнеса  
 Инвестпроекты  
 Бизнес-идеи  
 Бизнес-планы

**Аренда** Обновлено 13.04.2019, 14:42, ID: 2924115

## Аренда помещения свободного назначения, 1350 м², Академика Королева ул 13

Площадь: 1350 м²  
 Цена аренды: 1 822 500 руб./мес  
 Цена: 1 350 руб./м²/мес

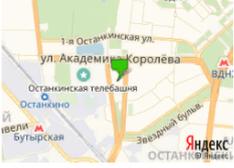
Академика Королева ул, 13, Москва, Россия  
 м. ВДНХ (10 мин.)



**Об объекте**

Этаж расположения помещения 1 этаж

Алекс Недвижимость  
 контактное лицо  
 Написать сообщение



**Контактные данные**  
 +7 (495) 36X-XX-XX  
 Показать телефон

**Компания**

www.beboss.ru Аренда помещения свободного назначения, 1350 м² Москва Академика Королева ул 13 - объект №2924115 на БИБОСС

www.beboss.ru Аренда помещения свободного назначения, 1350 м² Москва Академика Королева ул 13 - объект №2924115 на БИБОСС

**БИБОСС** + Объявление VIP Войти

Поиск

Сообщество  
 Коммерческая недвижимость  
 Франшизы  
 Готовый бизнес  
 Товары для бизнеса  
 Инвестпроекты  
 Бизнес-идеи  
 Бизнес-планы

Площадь: 1350 м²  
 Цена аренды: 1 822 500 руб./мес  
 Цена: 1 350 руб./м²/мес

Академика Королева ул, 13, Москва, Россия  
 м. ВДНХ (10 мин.)

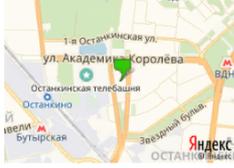


**Об объекте**

Этаж расположения помещения 1 этаж  
 Административный округ Северо-Восточный административный округ

**Описание объекта**

Лот №261162 Сдаю помещение 1350 бывший автосалон с ремзонай ( на 5 подъемников ) и мойка 1 пост. Можно арендовать частями. Договор прямой аренды. Стоимость аренды: 16200 руб/м2/год включая НДС. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество. Оксана , доб. , ЛОТ №261162



**Контактные данные**  
 +7 (495) 36X-XX-XX  
 Показать телефон

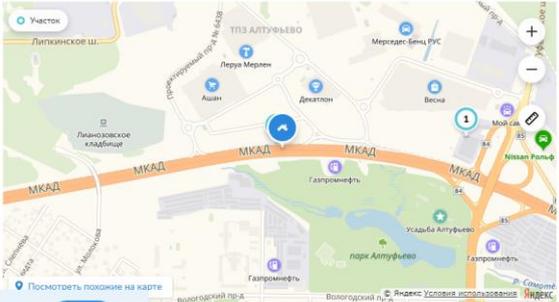
**Компания**  
 "Алекс Недвижимость"  


https://www.cian.ru/sale/suburban/202446312/

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Участок, 1.6 га

Участок 1.62 га, МКАД 84 км, Москва, Московская обл., г.Мытищи Расположен на пересечении МКАД 1- линия и Алтуфьевского шоссе, вл. 1. Разрешенное использование: для размещения торгово- производственного комплекса. Подготовлен пакет разрешительных документов на подключение коммуникаций. К участку прилегает ТЦ ВЕСНА, торговые центры Леруа Мерлен, Ашан, Selgros, Toyota Motor. Свободная продажа, участок без обременений. Юридическое лицо.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон



**160 000 000 ₪** 100 000 000 ₪/га  
 Следи за изменением цены  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

ИЕО  
 ОГРК  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2011 года  
 Еще 777 объектов

Таунхаус в КП «Футуро Парк»  
 От 14,9 млн до 30 апреля. 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Записывайтесь на показ!  
 Тел.: +7 (495) 003-47-96

Таунхаус в КП «Пари Авеню»  
 Премьер класс. От 291 м2. Квартиры от 50 м2. Свой детский сад. 23 км Новой Риги. Звоните! От 79 670 руб/кв.м  
 Тел.: +495) 003-48-26

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения Войти

https://www.cian.ru/sale/suburban/202446312/

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

Участок, 1,6 га

160 000 000 ₽ 100 000 000 ₽/га

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

Общая информация

- Электричество
- Газ
- Канализация
- Водоснабжение

Статус участка: Земля промышленного назначения

Площадь участка: 1,6 га

Экспорт Печать Пожаловаться

ОГРК Агентство недвижимости На рынке с 2011 года Еще 777 объектов

Продажа недвижимости: жилая, загородная, коммерческая, Ипотечное кредитование: ипотека, рефинансирование, Другие услуги: страхование, нотариат, управл...

Показать телефон Написать сообщение

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175483137

90 000 000 ₽ Земли промназначения, 100 соток

В ипотеку за 775 914 Р/УБ/мес.

Выбрать ипотечную программу

метро, Москва, Алуфьево, Бибирево, Москва

Алуфьево 19 м

В избранное

Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79257009074

Земли промназначения, 100 соток

Продам участок в Москве 1га под строительство ТЦ или другое назначение

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок  
 Расстояние от центра: 0 км  
 Площадь: 100 соток  
 Цена: 90 000 000 Р  
 Цена за сотку: 900 000 Р  
 Тип объекта: Промземли  
 Дата публикации объявления: 12/12/2016  
 Дата обновления объявления: 25/3/2019

Расположение

метро, Москва, Алуфьево, Бибирево, Москва

- Алуфьево 19 м
- Бесудиково 2.1 км
- Мари 3.2 км
- Отрадное 4.0 км
- Медведово 4.8 км
- Бибирево 1.9 км
- Ланозово 2.1 км
- Дегуново 3.7 км
- Селигерская 4.4 км

от 2,5% до 1 МЛН рублей

SAMSUNG Dual Cook Flex

Dual Cook Flex. Одно духовое. Два блюда. Одновременно.

купить

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5\_ga\_promnaznacheniya\_1195239748

Участок 5 га (промназначения) 390 000 000 ₽ Денис

Показать телефон Написать сообщение



Площадь: 500 сот

Адрес: метро, Москва, Черкизовская

- Локомотив (100 м)
- Черкизовская (100 м)
- Бульвар Рокоссовского (1.3 км)

Скрыть карту



Участок недалеко от м Черкизовская для строительства ТРЦ, есть проект, есть ГПЗУ, возможно получение разрешения на строительство в ускоренном порядке (либо оно может быть получено нами по желанию покупателя)

Адрес: метро, Москва, Черкизовская

TOYOTA LAND CRUISER 200 TRD

ИСПЫТАЙ ЭТО САМ

Фитнес на Кирова от 4500 р/м

Фитнес-клуб премиум-класса с бассейном от 4500 р/мес. X-FIT Плаза на Кирова!

plaza.sift.ru

Рислинг, Директ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

12 декабря 2007 года  
дата включения в реестр

1163  
№ согласно реестру

## Мельников Константин Викторович

паспорт 5004 265861, выдан ОВД Первомайского района  
г. Новосибирска 30.09.2003 г., код подразделения 542-008,  
зарегистрирован: г. Новосибирск, ул. Приозерная, д. 15

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Казакова Анастасия Александровна**

включен в реестр СРО «СФСО»:

21.06.2018, регистрационный № 625

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «21» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011104-1

« 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Казаковой Анастасии Александровне

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

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор

 А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » апреля 20 21 г.

«24» сентября 2018 г.

г. Новосибирск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Казакова Анастасия Александровна  
Паспортные данные: серия 5013, номер 108769, выдан Отделением УФМС России по Новосибирской области в Барабинском районе, дата выдачи 13.06.2013 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» октября 2018 года по «30» сентября 2019 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 300 000 (триста тысяч) 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. 1050 (одна тысяча пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.10.2018г.  
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 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), 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 Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору 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 ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Казакова А.А.  
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:   
(Начальник отдела страхования ответственности филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Дюженко Д.П., на основании Доверенности № 8951168-722/18 от 29.01.2018.).